

# Bestemmingsplan Jazz City Toelichting

Vastgesteld  
NL.IMRO.0957.BP00000230.VG01

Jazz City Leisure B.V., Jazz City B.V., MGE RB Roermond Phase 4 B.V.

januari 2014

# Bestemmingsplan Jazz City Toelichting

Vastgesteld

NL.IMRO.0957.BP00000230.VG01

dossier : BA4427-101-100

registratienummer : IS-MA20140013

versie : 1

classificatie : openbaar

Jazz City Leisure B.V., Jazz City B.V., MGE RB Roermond Phase 4 B.V.

januari 2014

<b>INHOUD</b>	<b>BLAD</b>	
1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding planherziening	3
1.2	Milieu-effectrapportage (MER)	5
1.3	Bij het plan behorende stukken	6
1.4	Leeswijzer	6
2	GEBIEDSBESCHRIJVING	7
2.1	Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur	7
2.2	Functionele structuur	8
3	RUIMTELIJK BELEID	10
3.1	Europees- en Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	18
3.3	Regionaal beleid	24
3.4	Gemeentelijk beleid	27
4	OMSCHRIJVING DEELASPECTEN	34
4.1	Inleiding	34
4.2	Milieu	34
4.2.1	MER	34
4.2.2	Bodem	35
4.2.3	Geluid en trillingen	38
4.2.4	Luchtkwaliteit	40
4.2.5	Geur	41
4.2.6	Milieuzonering / Bedrijvigheid	42
4.3	Externe veiligheid	44
4.4	Waterhuishouding	46
4.5	Archeologie	48
4.6	Cultuurhistorie	49
4.7	Flora en fauna	49
4.8	Verkeerskundige toets	52
4.9	Kabels en leidingen	53
4.10	Actuele regionale behoefte	53
4.10.1	Designer Outlet Centre	53
4.10.2	Leisure	54
4.10.3	Horeca	55
4.10.4	Hotel	57
4.10.5	Woningen	59
4.11	Economische effecten	61
4.11.1	DOC	61
5	JURIDISCHE PLANOPZET	62
5.1	Planvorm	62
5.2	Verbeelding	62
5.3	Planregels	62
5.4	Wijze van bestemmen	63

6	UITVOERBAARHEID	70
6.1	Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal	70
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	71
6.2.1	Inspraakprocedure	71
6.2.2	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	71
6.2.3	Zienswijzenprocedure	71
7	COLOFON	72

## BIJLAGEN

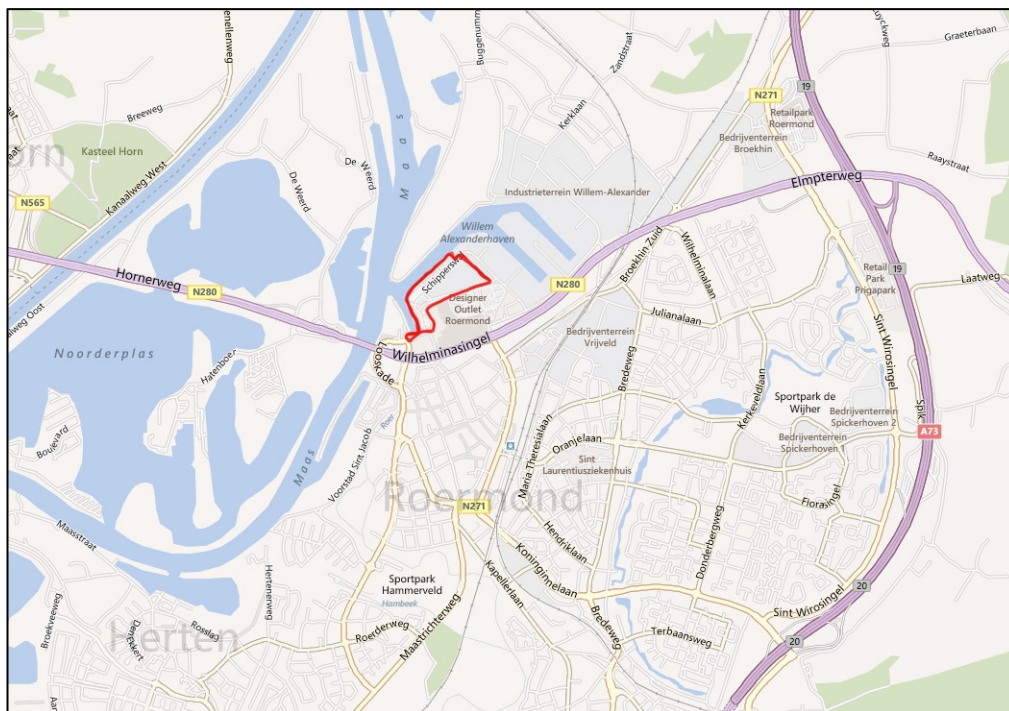
1	Ontwikkelingsvisie Jazz City/City Meadow, juni 2012
2	MER Bestemmingsplan Jazz City, Royal HaskoningDHV, juni 2013, kenmerk: IS-MA20130432
3	Verkeerskundige toets, Jazz City en Cartoon Studios, Royal HaskoningDHV, januari 2014, Kenmerk: IS-MA20140012
4	Onderzoek luchtkwaliteit, Jazz City en Cartoon Studios, Royal HaskoningDHV, maart 2013, kenmerk: IS-MA20130321
5	Onderzoek Geluid en trillingen, Jazz City en Cartoon Studios, Royal HaskoningDHV, maart 2013, EPS20130159
6	Rapporten Externe Veiligheid, Jazz City en Cartoon Studios
7	Rapporten Bodem (diverse onderzoeken)
8	Watertoets, Jazz City en Cartoon Studios, Royal HaskoningDHV, april 2013, kenmerk: WT-UW20130085
9	Rapporten archeologie, Archeopro mei 2011 en november 2012, rapportnummer: 11048.
10	Rapport Onderzoek behoefte DOC, CACI, februari 2013
11	Rapport Onderzoek behoefte Leisure, Leisure Result, april 2011
12	Rapport Markt Verkenning Hotel Roermond, Royal HaskoningDHV, april 2013, kenmerk: EPS20130135
13	Woningmarkt analyse Jazz City, Jack Frenken, april 2013
14	Rapport 'Economische effecten uitbreiding DOC', Royal HaskoningDHV, april 2013, kenmerk: IS-MA20130310.
15	Ecologische Quick Scan, Meervelt, september 2011 en actualisatie november 2012, projectnummer: 11-095, update 12-118.
16	Jazz City, Roermond Toetsingsadvies van het milieueffectenrapport 20 september 2013 / rapportnummer 2829-42 en memo beantwoording vragen M.E.R commissie, Royal Haskoning DHV, september 2013, kenmerk: IA-MA20130631
17	Verslag inspraak, vooroverleg en MER advies voorontwerpbestemmingsplan Jazz City, Gemeente Roermond, d.d. oktober 2013
18	Akoestisch onderzoek ten behoeve van melding Activiteitenbesluit Cartoon Studio's te Roermond, Cauberg-Huygen, augustus 2013, kenmerk: 20130861-0022.1.0
19	Nota van zienswijzen en wijzigingen

## 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding planherziening

Jazz City Leisure BV, Jazz City BV en MGE-RB Roermond Phase 4 BV, hebben het voornemen in Roermond het plan Jazz City te realiseren. Het betreft de herontwikkeling van een deel van het gebied dat van oudsher 'Stadsweide' heet en is gelegen ten noorden van de N280 langs de Maas in Roermond. Dit plan wordt vertaald in het nieuwe bestemmingsplan genaamd "Jazz City". De ligging van deze locatie binnen de gemeente Roermond is weergegeven in figuur 1.

Het plangebied is globaal begrensd door de Maashaven, de Schipperswal en de Scheepvaartweg. Het plan voorziet in het veranderen van een deel van het bedrijventerrein 'Willem-Alexander' tot een aantrekkelijk leefgebied. Onderdeel van Jazz City is de uitbreiding van het Designer Outlet Centre (hierna: DOC).



**Figuur 1:** plangebied in relatie tot N280 en de stad Roermond

De functionele invulling van het gebied bestaat uit het DOC<sup>1</sup>- en leisurevoorzieningen, woningen, een hotel met bijbehorende voorzieningen, horeca, gebouwde parkeervoorzieningen en openbare ruimte. Het plangebied is weergegeven in figuur 2.

<sup>1</sup> Daar waar in dit bestemmingsplan, dan wel in de daarbij behorende rapporten, onderzoeken en bijlagen over de middels dit bestemmingsplan mogelijk te maken winkelvoorzieningen wordt gesproken, wordt het DOC bedoeld.

Omdat het huidige bestemmingsplan de realisatie van dit plan niet mogelijk maakt, is een bestemmingsplanwijziging nodig. Vooruitlopend op het van kracht worden van het bestemmingsplan wordt voor één deel, Roermond Yumble (voorheen Cartoon Studios genaamd), een omgevingsvergunning met planologische afwijking aangevraagd. De geplande opening van Roermond Yumble is eerder voorzien dan de overige onderdelen van het plan.

Ten behoeve van de omgevingsvergunning voor Roermond Yumble dient in het kader van de Wet milieubeheer een m.e.r.-beoordeling te worden verricht. En in het kader van het bestemmingsplan wordt een m.e.r. uitgevoerd.

Indien dit, door omstandigheden, zoals de planning, mogelijk is, kan Roermond Yumble in het kader van de Wet milieubeheer ook uitsluitend in het m.e.r. worden meegenomen, dus zonder afzonderlijke m.e.r.-beoordeling.

De gemeente Roermond is bereid om planologische medewerking te verlenen aan het voornemen om het plan Jazz City te realiseren door middel van een herziening van het vigerende bestemmingsplan.

Het plangebied is weergegeven in figuur 2.



**Figuur 2:** het plangebied "Jazz City"

#### **Juridische status plangebied**

Ter plaatse van het plangebied 'Jazz City' gelden, tot het van kracht worden van het bestemmingsplan Jazz City, de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan 'Stadsweide' (inclusief wijzigingen en uitwerkingen): vastgesteld 20 december 2001 en goedgekeurd 6 augustus 2002;
- Bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Willem-Alexander': vastgesteld 24 december 2006 en goedgekeurd 26 juni 2007;
- Bestemmingsplan 'Schipperwal 32 36 en Mijnheerkensweg 5': vastgesteld 7 augustus 2010.

Het nieuwe bestemmingsplan dient ter vervanging van (delen van) de hierboven genoemde bestemmingsplannen.

## 1.2 Milieueffectrapportage (MER)

Ten behoeve van de ontwikkeling van Jazz City is een MER opgesteld. De verplichting voor een m.e.r.-procedure ontstaat als de voorgenomen activiteit is vermeld in bijlage C van het Besluit milieueffectrapportage en als de activiteit mogelijk wordt gemaakt met een in het Besluit m.e.r. genoemd plan of besluit.

Ook kan het zijn dat het bevoegde gezag moet beoordelen of een m.e.r.-procedure doorlopen moet worden. Van een m.e.r.-beoordelingsplicht is sprake als de voorgenomen activiteit is vermeld in bijlage D van het Besluit m.e.r., en als de activiteit direct mogelijk wordt gemaakt met een in het Besluit m.e.r. genoemd besluit.

De activiteiten die met Jazz City worden ontwikkeld, worden genoemd in bijlage D van het Besluit milieueffectrapportage zoals gewijzigd per 1 april 2011. De bestemmingsplanwijziging kan bovendien gezien worden als een besluit waarop de m.e.r.-(beoordelings)plicht van toepassing kan zijn. De activiteiten van Jazz City die met het gewijzigde bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, overschrijden echter niet de drempelwaarden van bijlage D van het Besluit m.e.r. Het plan is daarom strikt genomen niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Wel bestaat de plicht tot een vormvrije m.e.r.-beoordeling, waaruit een plicht tot een (volledige) m.e.r.-beoordeling of m.e.r. kan voortkomen.

Echter, in samenhang beschouwd met de m.e.r.-beoordelingsplichtige themapark Roermond Yumble, trekken de activiteiten in het bestemmingsplan een groot aantal extra bezoekers. Het aantal bezoekers stijgt van ongeveer 3,5 miljoen bezoekers per jaar (2010), naar ongeveer 6,5 miljoen (2022). Vanwege de daarmee samenhangende milieueffecten is geconcludeerd de volledige m.e.r.-procedure te doorlopen voor de bestemmingsplanwijziging, waarin ook de eerder vergunde activiteiten zijn opgenomen. .

### Doel van de m.e.r. - procedure

Het doel van de m.e.r.-procedure is om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over het voornemen. De procedure heeft geleid tot het milieueffectrapport (MER) zoals bedoeld in bijlage 2, waarin wordt aangegeven welke (nadelige) gevolgen het voornemen kan hebben voor het milieu en met welke maatregelen deze gevolgen kunnen worden beperkt. De m.e.r.-procedure dient formeel ter ondersteuning van de besluitvorming over de noodzakelijke wijziging van de vigerende bestemmingsplannen.

### Procedure

Na publicatie van de openbare kennisgeving op 8 november 2011 zijn de reikwijdte en het detailniveau van het milieurapport bepaald. De gemeente Roermond heeft er voor het bestemmingsplan Jazz City voor gekozen om dit middels een Notitie Reikwijdte en Detailniveau te doen. De gemeente Roermond heeft daarin betrokken bestuurlijke instanties om advies gevraagd over de reikwijdte en het detailniveau van het milieueffectrapport. Dit zijn organisaties betrokken bij overleg in de planprocedure voor het

bestemmingsplan, bijvoorbeeld: buurgemeenten, het waterschap, de provincie, Rijkswaterstaat en de Rijksdienst voor het Cultureel erfgoed.

Alleen Rijkswaterstaat heeft advies uitgebracht over de reikwijdte en het detailniveau van het milieueffectrapport. Hierin adviseert Rijkswaterstaat om rekening te houden met haar belangen als beheerder van het aangrenzend waterlichaam.

De Commissie voor de milieueffectrapportage is gevraagd om advies. Dit advies is bijgevoegd als bijlage 16. Uit het advies blijkt dat de Commissie van oordeel is dat het MER de essentiële informatie bevat om een besluit te kunnen nemen over het bestemmingsplan waarin het milieubelang volwaardig wordt meegewogen. Verder geeft de commissie een aantal aandachtspunten voor het vervolgtraject. In haar advies refereert de commissie aan het memo met kenmerk IS-MA20130631. De memo is aan bijlage 16 toegevoegd. In dit memo wordt antwoord gegeven op een drietal vragen die de Commissie heeft gesteld over de aspecten geluid, externe veiligheid en luchtkwaliteit.

### 1.3 Bij het plan behorende stukken

Onderhavig bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

<i>Verbeelding:</i>	Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de regels opgenomen bestemmingen.
<i>Regels:</i>	In de regels is het gebruik van gronden, opstallen en andersoortig gebruik van de gronden juridisch geregeld voor zover gelegen binnen het plangebied. Per bestemming zijn doelen of doeleinden aangegeven.
<i>Toelichting:</i>	In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de bestaande toestand en gewenste ontwikkelingen behandeld. Ook komt het geldende beleidskader aan bod. Daarnaast maken de sectorale onderzoeken, een inspraakrapport en de uitkomsten van het wettelijk overleg, deel uit van de toelichting.

### 1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit 6 hoofdstukken en is als volgt opgebouwd. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plangebied omschreven. In hoofdstuk 3 wordt het bestaande beleidskader toegelicht. Vervolgens geeft hoofdstuk 4 een beschrijving van de randvoorwaarden van het plan. In hoofdstuk 5 wordt het plan omschreven en wordt de planopzet toegelicht. In hoofdstuk 6 komen de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid aan de orde.

Bij deze toelichting zijn diverse rapporten gevoegd. Tijdens het uitvoeren van deze onderzoeken had het planonderdeel Roermond Yumble de naam Cartoon Studios.



## 2 GEBIEDSBESCHRIJVING

### 2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

#### Stadsweide

Het plangebied maakte in het verre verleden deel uit van een uitgestrekte zone tussen de Maas en de Oude Roer die altijd in gebruik is geweest als weiland. Dit gebied heeft meerdere namen gehad zoals De Lisbonne en de Stadsweide.

Het plangebied en omgeving is in recenter verleden opgehoogd en bebouwd met bedrijfsgebouwen. Eind 1930 is de Ernst Casimirkazerne gerealiseerd en in de periode 1950 en 1960 ontstond het bedrijventerrein Willem-Alexander.

Met de ontwikkeling van het DOC op de voormalige terreinen van de Ernst Casimirkazerne is in 2001 een aanvang gemaakt in combinatie met de passage van dit gebied naar de binnenstad onder de N280 die in 2009 zijn definitieve vorm heeft gekregen.

De bouw van het project op het Kazernevoortterrein, als schakel tussen het Designer Outlet Centre en de Roermondse binnenstad, is in de tweede helft van 2006 van start gegaan. De oplevering van dit complex, dat ondermeer woningen, kantoren, een megabioscoop, Leisure, horeca en een openbare parkeergarage bevat, vond plaats in de zomer van 2009. Voorts is in dat jaar heeft de passage onder de N280 zijn definitieve vorm gekregen: de Ernst Casimirpassage. De oplevering van de derde fase van het DOC vond plaats medio 2011.

#### Jazz City

In april 2007 heeft de gemeenteraad het masterplan Jazz City vastgesteld voor de verdere ontwikkeling van het gebied. De gemeenteraad heeft daarbij verzocht bij de verdere planuitwerking te worden betrokken.

Sinds de vaststelling van het concept Masterplan in 2007 zijn de initiatiefnemers, in overleg met de gemeente de visie voor het gebied verder gaan ontwikkelen. Het stedenbouwkundig plan en het programma zijn verder uitgewerkt in een nieuw masterplan. De resultaten hiervan zijn vertaald in de Ontwikkelingsvisie Jazz City/City Meadow. Deze ontwikkelingsvisie is vastgesteld door de gemeenteraad van Roermond op 27 september 2012, zie bijlage 1. In de ontwikkelingsvisie staat dat de wellnessactiviteiten waarschijnlijk worden ondergebracht in een boot die een ligplaats krijgt in de haven. De betreffende locatie valt buiten de grenzen van dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 2 is deze visie nader omschreven.

## 2.2 Functionele structuur

### Ambitie

Doel van het onderhavige project is bij te dragen aan het (verder) omvormen van het gebied tussen de N280 en de Maashaven/Willem-Alexanderhaven, tot een markant gebied dat de oude binnenstad van Roermond en het achterliggende landschap (weer) met elkaar verbindt. Het project vormt daarbij in functionele en ruimtelijke zin een aanvulling op de stad buiten de stadswallen. Het project vormt een nieuw stadsdeel dat in ruimtelijke zin sterk aansluit op de bestaande stadsstructuur van het centrum van Roermond. De met elkaar samenhangende individuele ontwikkelingen, zoals woningbouw, de vierde fase van het DOC, Roermond Yumble en Big Triangle, vormen samen met het bestaande DOC en het Kazerneplein een nieuw stadsdeel.

### Nadere planomschrijving Jazz City

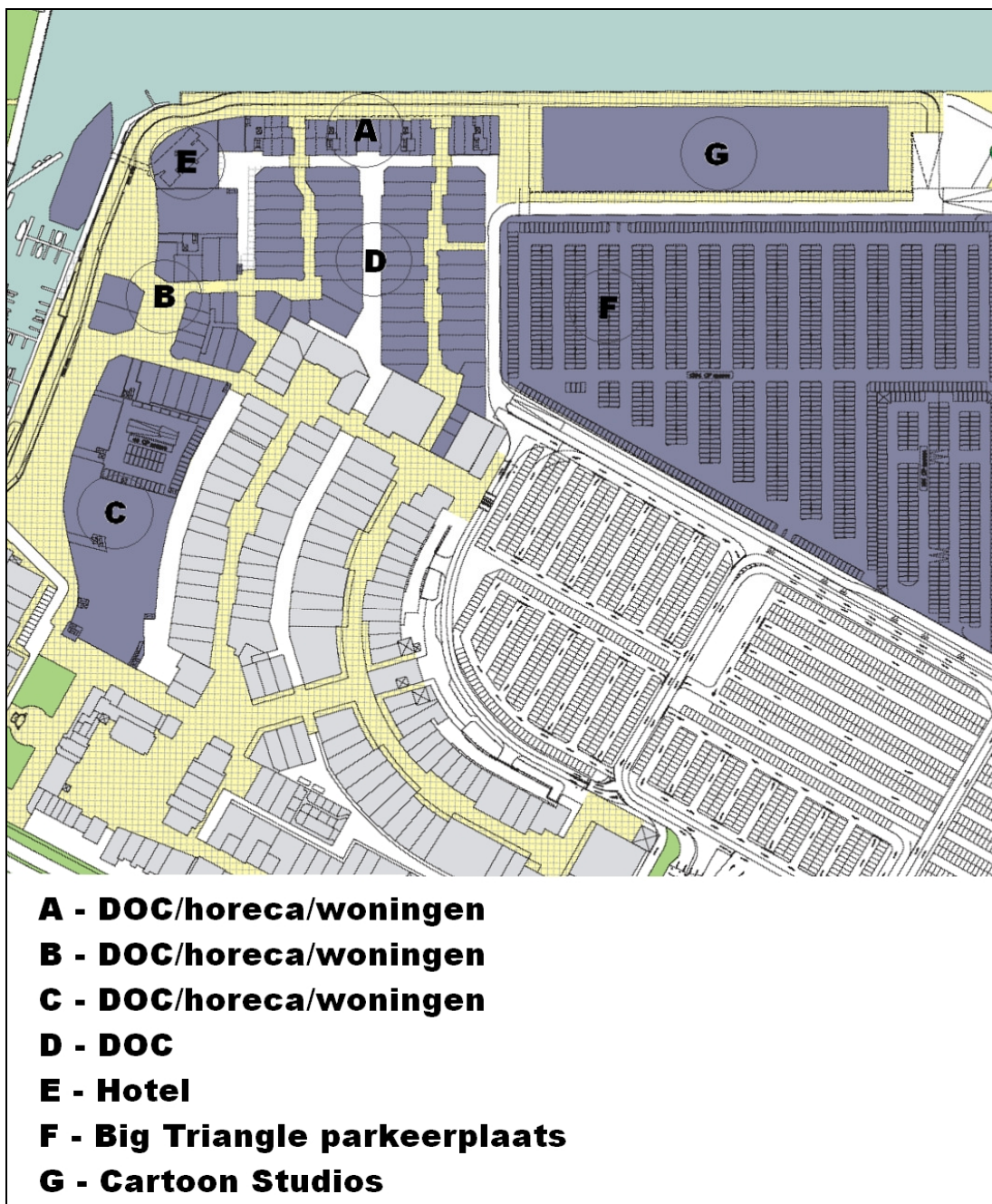
De ligging van de te realiseren functies is weergegeven in figuur 3. De uitbreiding van het DOC voorziet in detailhandel, horeca en bijbehorende magazijnruimte met een gezamenlijk bruto vloeroppervlakte van 18.375 m<sup>2</sup>. Er wordt een overdekt entertainmentcentre gerealiseerd met high tech attracties, dat Roermond Yumble heet, met een bruto vloeroppervlakte van circa 9.000 m<sup>2</sup>. Daarnaast wordt een nader in te vullen horeca concept met een bruto vloeroppervlakte van circa 2.000 m<sup>2</sup> mogelijk gemaakt. Dit is gepland in blok C zoals weergegeven in figuur 3. In blokken A, B en C is op de begane grond een deel van het DOC voorzien met appartementen in de bovenste lagen. In blok D is uitsluitend het DOC voorzien.

Binnen het plangebied worden maximaal 330 woningen gerealiseerd. Het betreft appartementen in verschillende prijssegmenten. Verder wordt een hotel met circa 138 kamers gerealiseerd.

In totaal worden circa 4.335 parkeerplaatsen gerealiseerd. Deels onder de geplande bebouwing en op de grote parkeerplaats, Big Triangle, genaamd. Hierin zijn circa 1.600 parkeerplaatsen inbegrepen die nodig zijn voor de autonome groei van de huidige opzet van het DOC (fases 1, 2 en 3).

Door de realisatie van Jazz City verliezen een deel van de Schipperswal en een deel van de Scheepvaartweg hun functie als openbare weg. Het plangebied wordt voor auto's bereikbaar via de Maashaven die vervolgens via de kruising met Buitenop en de Looskade aansluit op de N280. De parkeergarages voor de blokken A, B en C zijn bereikbaar via deze zijde. Het oostelijke gedeelte van het plangebied is toegankelijk via de Schipperswal en Mijnheerkensweg. Deze wegen vormen de aansluiting tussen de N280 en het bestaande parkeerterrein van het DOC, het nieuwe parkeerterrein Big Triangle en de parkeergarage voor Roermond Yumble.

Het bevoorradingsverkeer maakt gebruik van dezelfde routes als het autoverkeer maar mag ook over het voetgangersgebied. Voor de hulpdiensten is het volledige plangebied vanaf beide zijden bereikbaar. Door de realisatie van een calamiteitenweg langs de kade is het plangebied bereikbaar voor hulpdiensten en fungeert de calamiteitenweg als ontsluiting bij calamiteiten.



**Figuur 3:** planonderdelen (bron: gebaseerd op Ontwikkelingsvisie Jazz City/City Meadow, juni 2012)  
(Onderdeel G – Cartoon Studios heet nu Roermond Yumble).

### 3 RUIMTELIJK BELEID

#### 3.1 Europees- en Rijksbeleid

##### Europese dienstenrichtlijn

Europees rechtelijke bepalingen over planningeisen, die zijn terug te vinden in onderdelen van de Dienstenrichtlijn (nr. 2006/123/EG), zijn middels artikel 1.1.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in ons ruimtelijke ordeningsbestel ingevoerd (Stb. 2009, 500, besluit van 24 november 2009 (art. VIII) – Aanpassingsbesluit Dienstenrichtlijn, ingevoerd op 2 december 2009).

Art. 1.1.2 Bro luidt: 'bij het stellen van regels in een bestemmingsplan (...) wordt voorkomen dat strijdigheid ontstaat met artikel 14, aanhef en onder 5, van de richtlijn nr. 2006/123/EG van het Europees parlement en de Raad van de Europese Unie van 12 december 2006 betreffende de diensten op de interne markt (PbEU L 376)'. Die bepaling uit de Dienstenrichtlijn ziet op verboden eisen in vergunningenstelsels, namelijk in vergunningeisen die door een economisch karakter de vrije vestiging van diensten (waartoe detailhandel moet worden gerekend) frustreren en is vooral van betekenis voor de wijze waarop branchebepalingen als bedoeld in artikel 3.1.2 Bro worden gesteld.

Artikel 3.1.2 Bro geeft weliswaar aan dat een bestemmingsplan regels kan bevatten met betrekking tot de branches detailhandel en horeca, maar dat mag slechts 'ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening'. Er kan een bepaalde detailhandelsstructuur worden nagestreefd, mits de eisen aan vestiging van branches van detailhandel worden gemotiveerd vanuit overwegingen van ruimtelijke kwaliteit.

Bij het DOC is geen sprake van reguliere detailhandel maar van een uniek concept binnen de Nederlandse detailhandelsstructuur dat een eigen positie heeft verworven naast gangbare clusters PDV, GDV en reguliere detailhandel. Het DOC voorziet in een afgewogen aanbod van producten en voorzieningen met een hoge toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht en heeft een zeer omvangrijk verzorgingsgebied (22.4 miljoen inwoners binnen 90 minuten reisafstand). Het concept van het DOC is uniek vanwege de aard en omvang van de toegestane functies en heeft een duidelijke meerwaarde voor overige voorzieningen in Roermond, mede door de situering op slechts een paar minuten lopen van de Roermondse binnenstad en de aantrekkelijke looproute naar het centrum. Een DOC heeft een kenmerkende ruimtelijke structuur, die hoge eisen stelt aan de locatie.

De volgende overwegingen liggen ten grondslag aan de planologische vertaling van het unieke concept DOC in het voorliggende plan:

- Duurzaam en zorgvuldig ruimtegebruik: de grote verkeersaantrekkende werking die de functie met zich brengt is reden om deze voorzieningen te concentreren op een goed bereikbare locatie met voldoende parkeervoorzieningen. Het bestaande DOC, dat sinds 2001 in drie fases is gerealiseerd, voldoet aan deze criteria. De historische binnenstad van Roermond zou dergelijke aantallen verkeersbewegingen niet kunnen verwerken;
- Ruimtelijke inpasbaarheid: het betreft een uitbreiding van het bestaande DOC en ten behoeve van het plan dienen 1.255 extra parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Elders in de stad ontbreekt de ruimte om dit aantal m2 en het benodigde aantal parkeerplaatsen te realiseren;

- Mobiliteit: het DOC is gelegen aan de N280 en is hierdoor goed bereikbaar. De N280 wordt nog verder geoptimaliseerd. Het verkeer vanaf Duitsland en vanaf de A2 kan vanaf de N280 direct het terrein van het DOC oprijden. Het verkeer begeeft zich niet in de binnenstad van Roermond. Hierdoor komt de verkeersveiligheid niet in gevaar;
- Ruimtelijke synergie: het DOC heeft, gezien het onderscheidend vermogen, de toeristische aantrekkingskracht en ligging nabij de Roermondse binnenstad een duidelijke meerwaarde voor de stad, waardoor de gewenste ruimtelijke kwaliteit, in de vorm van behoud van het historisch karakter en het beperken van leegstand, gewaarborgd blijft;
- Ruimtelijke kwaliteit: het DOC kenmerkt zich door een toeristisch recreatieve uitstraling, een boetiekstructuur, passende hoogwaardige openbare ruimte, goede ontsluiting, voldoende parkeergelegenheid en een centraal management. Vanwege de ruimtelijke kwaliteit heeft het DOC een grote toegevoegde waarde voor de stad.

### **Natura2000**

De Europese Unie heeft het initiatief genomen voor 'Natura 2000', een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden op het grondgebied van de lidstaten van de Europese Unie. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het EU-beleid voor behoud en herstel van biodiversiteit. Alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogel- en/of Habitatrichtlijn zijn ook aangegeven als Natura 2000-gebied. Het is niet toegestaan om zonder vooraf toegekende vergunning nieuwe activiteiten in deze gebieden uit te voeren.

De voorgenomen ontwikkelingen liggen op 215 meter afstand van het Natura 2000 gebied Roerdal. Gezien de afstand van het plangebied tot het richtlijngebied, het ontbreken van een ecologische relatie met het richtlijngebied en de aard van de ontwikkeling is een (significant) negatief effect op Roerdal uit te sluiten. Het dichtstbijzijnde Beschermde natuurmonument (Sarsven & De Banen) ligt op meer dan 10 kilometer afstand van het plangebied. Een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet is niet aan de orde.

### **Vogel- en Habitatrichtlijn**

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. De Flora- en faunawet regelt de bescherming van dier- en plantensoorten. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006) uitgewerkt.

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de beschermde natuurmonumenten. De Vogel- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of beschermd Natuurmonument) zijn vergunningplichtig.

De EHS is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. Ook de beheersgebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de EHS. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats door de uitwerking van het provinciaal beleid in gemeentelijke bestemmingsplannen. Voor onderhavige ontwikkeling is een ecologische quickscan uitgevoerd waarin nader wordt ingegaan op bovengenoemde aspecten.

#### Deelconclusie

Het plangebied is niet gelegen binnen een beschermd natuurgebied en past hierdoor binnen het Europese beleid. In hoofdstuk 4 wordt nader beschreven of de ontwikkeling mogelijk effecten kan hebben op omliggende beschermd natuurgebieden of mogelijk aanwezige beschermde soorten.

#### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

Op 13 maart 2012 is de Ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie bevat een concrete, bondige actualisatie van het mobiliteit- en ruimtelijke orderingsbeleid. Dit nieuwe beleid vervangt in ieder geval de Nota Mobiliteit, de Nota Ruimte en de structuurvisie Randstad 2040.

Het doel van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is: Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. Daar streeft het Rijk naar met een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is daarvoor nodig. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Daarnaast versterkt de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. De verantwoordelijkheid om te sturen in de ruimtelijke ordening wordt door de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte nog meer bij de provincie en gemeenten gelegd.

De doelen van de structuurvisie zijn verder vertaald in een drietal nationale belangen. Deze belangen hebben een wettelijke verankering gekregen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) en aanpassingen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Het plan Jazz City heeft raakvlakken met vier nationale belangen. Deze zijn (in de nummering van SVIR):

1. Een excellente ruimtelijke economische structuur voor Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem en water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheid.
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kader voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkelingen.
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.
13. Zorgvuldig afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele projecten.

Het plan voor Jazz City heeft raakvlakken met het eerste nationale belang omdat Jazz City voorziet in een ontwikkeling die een bijdrage levert aan de economische structuur in Nederland en de euroregio. Uit onderzoek van het huidige DOC blijkt dat bezoekers van ver buiten Europa komen om te winkelen in Nederland (Roermond). Door het plan Jazz City te realiseren wordt het mogelijk om (internationale) bezoekers voor een langere periode te laten verblijven door het aanbod aan voorzieningen te vergroten. Dit onderscheidend vermogen levert een positieve bijdrage aan de economie van Nederland.

Met betrekking tot het verbeteren van de milieukwaliteit is het concrete doel om te voldoen aan de geldende milieunormen. Uit de beoordeling van het plan aan de hand van het geldende milieu wet- en regelgeving blijkt dat het plan voldoet aan deze eisen.

Nationaal belang 9 heeft betrekking op waterveiligheid en waterhuishouding. Uit de beoordeling van het plan aan de hand van het geldende waterbeleid en door het watertoetsproces te doorlopen blijkt dat hieraan kan worden voldaan, zie verder paragraaf 4.4.

De Beleidslijn grote rivieren is er op gericht de veiligheid tegen overstromingen te waarborgen en de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Titel 2.4 van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevat de ruimtelijke doorwerking van de Beleidslijn grote rivieren. De artikelen 2.4.1 tot en met 2.4.5 stellen algemene eisen aan de inhoud van nieuwe bestemmingsplannen die betrekking hebben op gronden gelegen in het rivierbed. Voor Jazz City is dit van belang in verband met de ligging van het plangebied grenzend aan de Maas. De regels zijn hier op afgestemd. Hieronder wordt nader op dit wateraspect ingegaan.

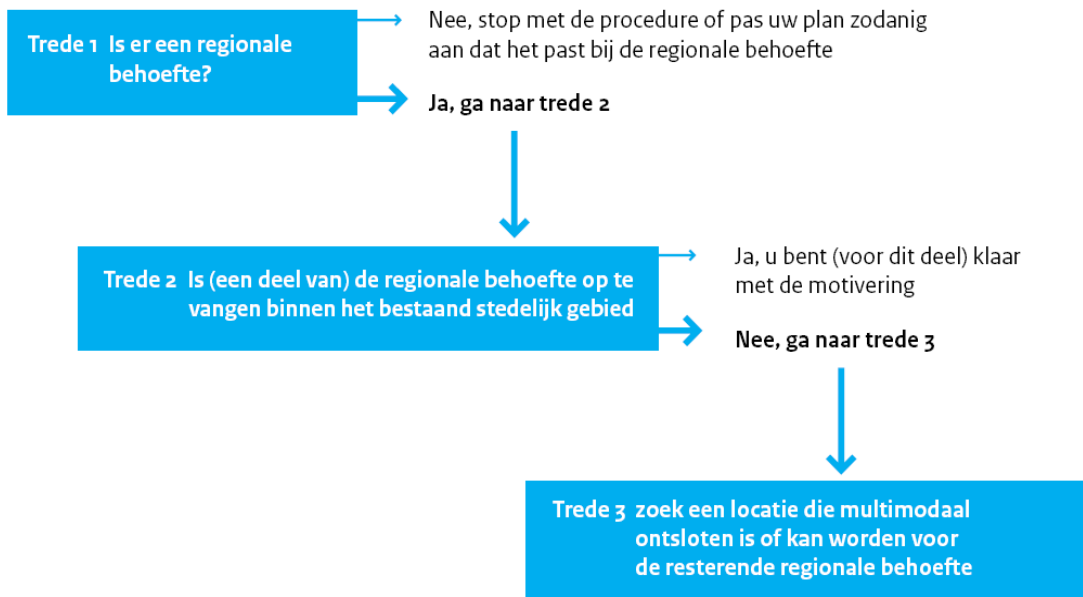
Nationaal belang 12 heeft betrekking op het behouden van voldoende ruimte voor gereedstelling en instandhouding waardoor deze activiteiten soms een beperkende werking op gebruiks- en bebouwingmogelijkheden in ruimtelijke plannen kunnen hebben. Dit beleid, voorzover dit van toepassing is voor het plangebied, is vertaald in artikel 2.6.9. van het Barro en artikel 2.4. en 2.5. van de Barro.

Op grond van artikel 2.6.9. van het Barro is het niet toegestaan om bestemmingen op te nemen die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun grootte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. Toepassing van artikel 2.4. en verder in de Barro bepaalt dat windturbines welke tippen van de wieken een maximale hoogte van 114 meter ten opzichte van NAP overschrijden, niet zijn toegestaan tenzij uit onderzoek is gebleken dat verstoring aanvaardbaar is. In dit bestemmingsplan zijn geen windturbines mogelijk gemaakt waardoor het plan niet in strijd is met dit nationaal belang.

Het laatste doel (nationaal belang 13) is vertaald in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), ook wel de ladder voor duurzame verstedelijking genoemd. Artikel 3.1.6 Bro bepaalt dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan 3 voorwaarden genoemd in de lid 2 sub a, b en c. Door te onderzoeken of voldaan wordt aan deze voorwaarden wordt inzicht gegeven in de behoefte van de ontwikkeling. De eerste vraag die moet worden beantwoord in dit proces is of de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte binnen de regio (sub a). Als de ontwikkeling hierin voorziet, heeft het de voorkeur om de ontwikkeling te realiseren binnen het bestaande stedelijk gebied (sub b). Indien dit niet mogelijk is dient sprake te zijn van een passende ontsluiting (sub c). Eind oktober 2012 is de handreiking voor duurzame verstedelijking gepubliceerd.

### Handreiking ladder voor duurzame verstedelijking

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De handreiking vertaalt de voorwaarden zoals genoemd in artikel 3.1.6 Bro in 3 tredes.



**Figuur 4:** tredes in de ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu, oktober 2012)

Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

In trede 1 wordt de regionale behoefte aan stedelijke ontwikkelingen bepaald. Met stedelijke ontwikkelingen wordt bedoeld functies als wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke functies. Kortom gaat het erom of de ruimtevraag gelijk is aan de behoefte minus het aanbod. Een belangrijk onderdeel is het bepalen van de actuele behoefte en de regio, danwel het verzorgingsgebied, voor iedere functie.

De handreiking geeft aan dat de te nemen stappen géén blauwdruk zijn voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen. Dat zou immers voorbij gaan aan de specifieke lokale omstandigheden die van invloed zijn op de inpassing van ruimtevragende functies en het regionale maatwerk dat overheden moeten kunnen leveren. Zo zijn er in de Handreiking geen handvatten opgenomen voor het bepalen van de behoefte voor een gemengde ontwikkeling zoals in het onderhavige plan waarbij sprake is of kan zijn van combinatie bezoek. Het is aan de initiatiefnemer om op een passende wijze aan te tonen dat sprake is van een actuele regionale behoefte. Uiteindelijk bepaalt de gemeenteraad bij het vaststellen van het betreffende bestemmingsplan of de actuele regionale behoefte voldoende is onderbouwd.



Voor de in het plangebied te realiseren functies zijn onderzoeken verricht naar de actuele regionale behoefte. In paragraaf 4.11. wordt nader ingegaan op onderbouwing van de actuele regionale behoefte van deze functies.

Indien sprake is van een actuele regionale behoefte, dient te worden beschreven in hoeverre in die behoefte in het bestaande stedelijke gebied van de regio kan worden voorzien. Dit kan bijvoorbeeld door benutting van beschikbare gronden en door herstructurering.

Het plangebied is gelegen binnen het stedelijke gebied van Roermond en is tevens aangegeven als stedelijke gebied binnen het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (perspectief 9). Een belangrijke pijler van de ontwikkeling is de uitbreiding van het DOC. Dit betekent dat het onderhavige project slechts plaats kan vinden direct aansluitend aan de huidige DOC. Verder is het, gelet op het beleid van de gemeente, van belang dat de ontwikkeling plaatsvindt direct aansluitend aan de binnenstad. Gelet hierop is de onderhavige locatie de meest geschikte locatie binnen de regio.

Gelet op het feit dat het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, komt trede 3, niet aan de orde.

#### Deelconclusie

Onderhavig plan sluit aan bij de doelstellingen van de structuurvisie en de relevante nationale belangen zijn behartigd in dit bestemmingsplan voor Jazz City.

Het plan draagt bij aan het versterken van de economische structuur van Nederland, voldoet aan de geldende milieunormen, er is ruimte voor waterveiligheid en de behoefte is onderbouwd. Het is een aanvulling op de reeds aanwezige economische dragers in de omgeving die bezoekers aantrekken uit het buitenland. Tevens is bij het onderhavige project sprake van een zorgvuldig afweging en transparante besluitvorming.

#### **Waterbeheer 21e eeuw**

Aanleiding voor het opstellen van het rapport "Waterbeheer 21e eeuw" (WB21) is de wateroverlast gedurende de afgelopen jaren en de verwachte klimaatontwikkeling met meer neerslag en heviger buien. In het rapport wordt het belang van het kunnen vasthouden en bergen van water benadrukt. Hiermee zal de veiligheid van Nederland in de toekomst op peil moeten worden gehouden. Vergroten van de afvoercapaciteit is pas aan de orde wanneer de mogelijkheden voor het vasthouden en bergen van water zijn benut.

#### **Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)**

In de aard en omvang van de nationale waterproblematiek doen zich structurele veranderingen voor. Klimaatveranderingen, zeespiegelstijging, bodemdaling en verstedelijking maken een nieuwe aanpak in het waterbeleid noodzakelijk. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Unie van Waterschappen hebben in het NBW onder andere het volgende afgesproken: Waterschappen en gemeenten zullen tezamen de wateropgave in beeld brengen, die als gevolg van de klimaatverandering, zeespiegelstijging, bodemdaling en verstedelijking benodigd is om in 2015 het watersysteem op orde te hebben. De watertoets is verwoord in het NBW, waaruit functionele eisen zijn afgeleid. De Watertoets is een procedure waarin de waterbeheerder en de initiatiefnemer (zoals gemeente en projectontwikkelaar) water een volwaardige plaats binnen het afwegingskader van ruimtelijke plannen geven. Het instrument heeft als doel om ruimtelijke ontwikkelingen in een vroegtijdig stadium te toetsen op effecten op de waterhuishouding. De grootste winst van dit instrument ligt bij de vroegtijdige, wederzijdse betrokkenheid

en informatievoorziening. In het kader van dit project is een watertoets uitgevoerd. Daarmee voldoet dit project aan het beleid van het NBW.

### **Nationaal Waterplan**

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld voor de periode 2009 tot en met 2015. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de 4e Nota Waterhuishouding en is een structuurvisie zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. Zodoende vervangt het Nationaal Waterplan delen van de Nota Ruimte die betrekking hebben op het IJsselmeer, Noordzee en de rivieren. De doelen van het Nationaal Waterplan zijn om te beschermen tegen overstroming, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goed niveau van waterkwaliteit. Deze doelen vloeien onder andere voort uit de Europese Kaderrichtlijn Water.

De stroomgebiedbeheersplannen voor ieder Nederlands deel van de grensoverschrijdende stroomgebieden van de Eems, Maas, Rijn en Schelde maken onderdeel uit van het Nationaal Waterplan. Deze plannen komen tot stand door interactieve planontwikkeling tussen rijk, provincies, waterschappen en gemeenten. Zodoende worden de ambities op elkaar afgestemd en krijgt het beleid een effectieve doorwerking richting de uitvoering.

Het stroomgebiedbeheersplan voor de Maas omvat het geheel van de Provincie Limburg, een deel van de provincie Noord Brabant en een klein deel van de provincies Zuid Holland en Gelderland. Het ruimtelijke kenmerk binnen dit gebied is dat het grondgebied hoofdzakelijk in gebruik is als landbouwgrond.

Om de doelen voor waterkwaliteit en kwantiteit te bereiken worden basis- en aanvullende maatregelen genomen in de stroomgebiedbeheersplannen. De Basismaatregelen vloeien voort uit Europese verplichtingen en nationaal, generiek geldend beleid. De aanvullende maatregelen worden uitgevoerd omdat de basismaatregelen niet voldoende zijn om de doelen uit de kaderrichtlijn te bereiken. Deze maatregelen zijn regionaal en locatiegebonden en het grootste deel hiervan komt voor rekening van de waterbeheerders.

In het stroomgebiedbeheersplan voor de Maas is als aanvullende maatregel het afkoppelen van hemelwater dat op de verharde oppervlakte valt van het rioolstelsel genoemd. Hierdoor wordt de waterkwaliteit verbeterd door verontreiniging te verminderen.

### **Beleidsregel Grote Rivieren**

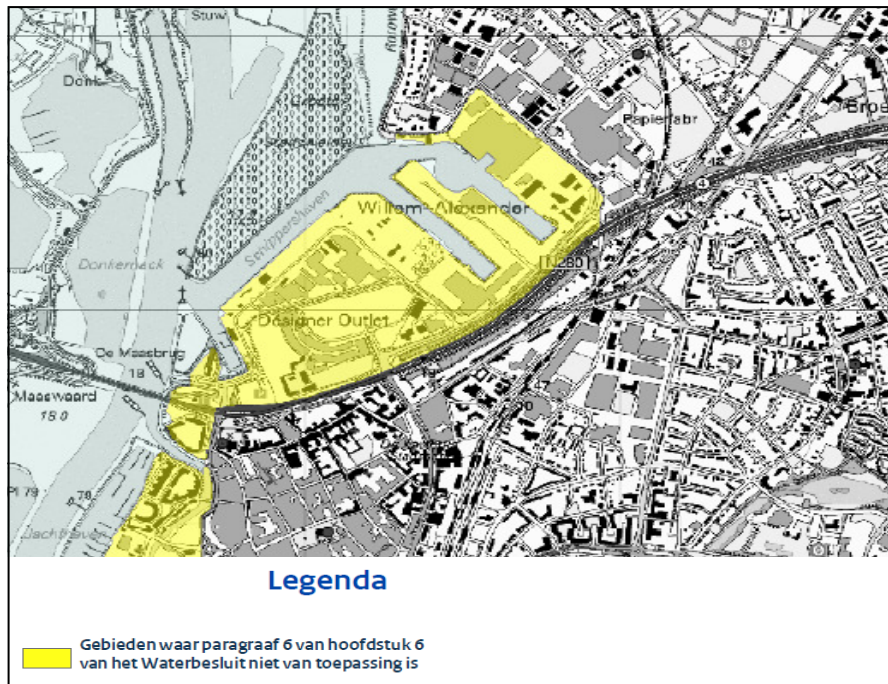
Het plangebied maakt deel uit van het rivierbed van de Maas. In het rivierbed van de Maas is de Beleidslijn Grote Rivieren van toepassing. De beleidslijn is van toepassing op alle nieuwe activiteiten (ook wijziging van bestaande activiteiten) in het rivierbed van de grote rivieren, waaronder de Maas.

Nieuwe ingrepen in het rivierbed, die zouden leiden tot waterstandsverhoging, belemmering van de vergroting van de toekomstige afvoercapaciteit en/of potentiële schade bij hoogwater, zijn in principe niet toegestaan. Onderscheid wordt gemaakt in een stroomvoerend en waterbergend rivierbed. Voor het rivierengebied wordt aangegeven dat veiligheid voorop staat en dat het water meer ruimte moet krijgen ('meebewegen met het water'). Concreet wil dat zeggen dat initiatieven toelaatbaar zijn als het bergend vermogen niet wordt aangetast, er sprake is van voldoende compensatie, en er sprake is van een economisch en maatschappelijk belang.

Op basis van kaartblad 12 van het Waterbesluit (een uitwerking van bepalingen van de Waterwet) blijkt dat paragraaf 6 van hoofdstuk 6 van dit Waterbesluit voor het plangebied waar nieuwe functies worden gerealiseerd hier niet van toepassing is (het voormalige artikel 2a Wbr-gebieden van de Beleidslijn grote rivieren). Figuur 5 geeft een uitsnede van dit kaartblad. In figuur 6 is een uitsnede weergegeven van de Beleidslijn grote rivieren. Hieruit blijkt dat binnen de bestemmingsplangrenzen voor een klein deel het

bergende regime en stroomvoerende regime zijn gelegen. Deze regimes worden als zodanig bestemd in op de verbeelding van het bestemmingsplan. In de bestemmingsplanregels worden hiervoor regels opgenomen.

Het overgrote deel van het plangebied is echter vanuit rivierkundig oogpunt (vanuit het rivier- en stroombelang) minder van belang geacht. Bescherming van dat belang door middel van een vergunningstelsel (Waterwet) is daarmee niet noodzakelijk.

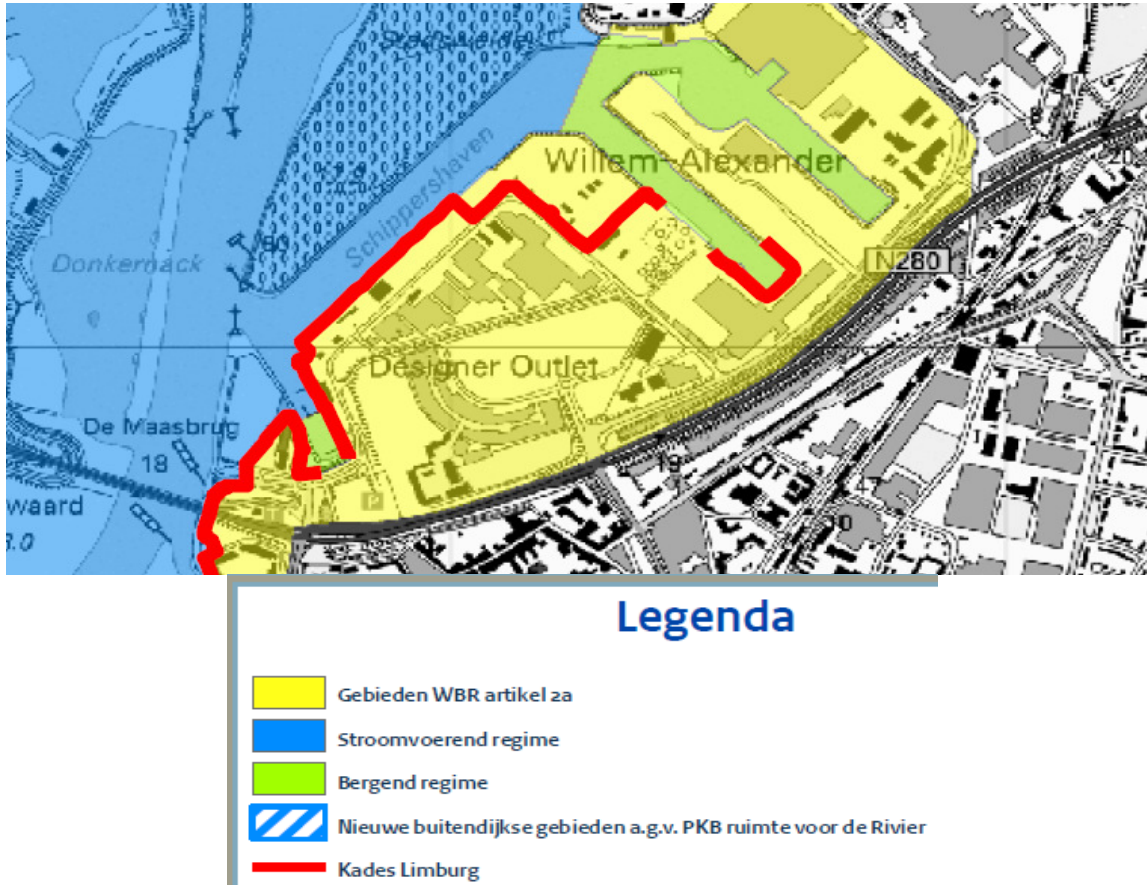


**Figuur 5:** uitsnede kaartblad 12 Waterbesluit (bron: www.rijksoverheid.nl).

Deze gebieden blijven wel onderdeel van het rivierbed. Dit betekent dat sommige van deze gebieden bij hoogwatersituaties onder water kunnen staan. Bouwen in deze, in het rivierbed gelegen gebieden, geschiedt net als elders in het rivierbed op eigen risico. Ook hier is het Rijk niet aansprakelijk voor eventuele schade.

#### Deelconclusie

Uit bovenstaande blijkt dat het plan in overeenstemming is met het rijksbeleid met betrekking tot water. Het plan wordt ontwikkeld binnen het gebied waarop hoofdzakelijk paragraaf 6, hoofdstuk 6 van het Waterbesluit van toepassing is en valt, gelet hierop. Binnen het plangebied is het stroomvoerend en waterbergend regime gelegen naast kades, deze worden als zodanig bestemd in het bestemmingsplan. Indien activiteiten worden uitgevoerd binnen deze bestemmingen, moet een vergunning worden aangevraagd in het kader van het Waterwet. Voor het plangebied is de watertoets is verricht. In paragraaf 4.4 wordt nader ingegaan op de watertoets.



**Figuur 6:** uitsnede beleidslijn grote rivieren: Roermond en plangebied met in geel het gebied dat is vrijgesteld van de toets aan Beleidslijn grote rivieren (Gebieden WBR artikel 2a is vervangen door de Waterwet, zie figuur 5)

## 3.2 Provinciaal beleid

### Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) is vastgesteld door Provinciale Staten op 22 september 2006. Het is de opvolger van het POL uit 2001. Het POL2006 is het streekplan, het provinciaal waterhuishoudingsplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoerplan. Tevens vormt het POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voorzover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkelingen betreft. De laatste actualisatie dateert van januari 2011. Momenteel wordt een algehele herziening van het POL voorbereid. Ten tijde van het schrijven van deze toelichting was er echter geen ontwerp versie voorhanden.

De variatie in landschappen en natuurlijke kwaliteiten, in woongebieden en werkmilieus en in bereikbaarheid draagt bij uitstek bij aan de kwaliteitsregio Limburg. Ze vormen de basis voor een gebiedsgerichte aanpak. Het POL onderscheidt daarin meerdere niveaus:

- een onderscheid tussen stedelijke en landelijke gebieden;

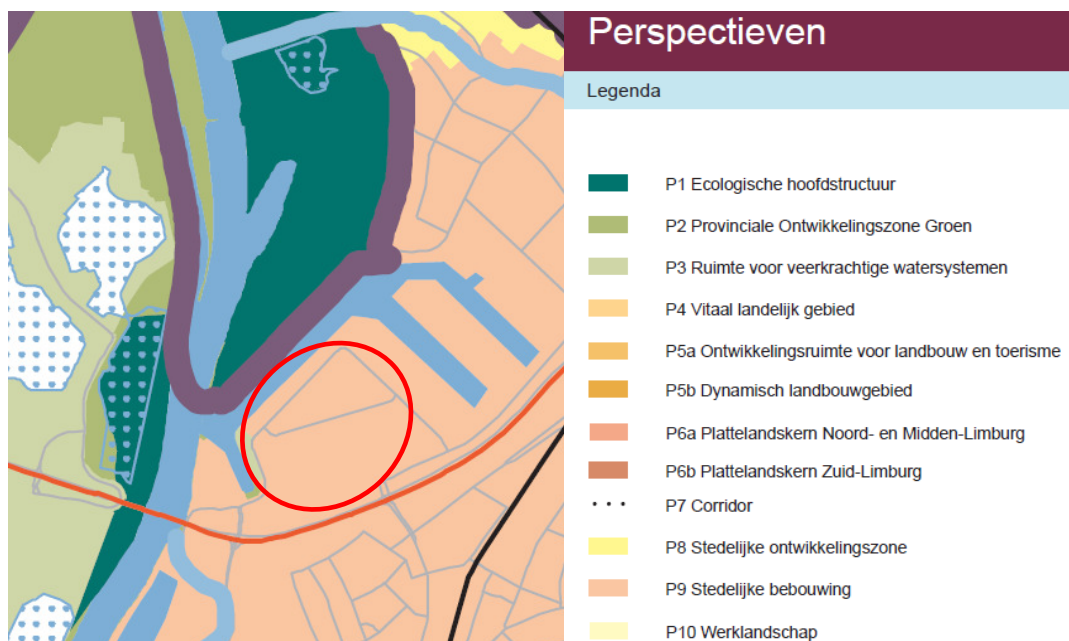
- een daarop voortbordurend, gedetailleerder onderscheid in negen perspectieven;
- samenhangende visies voor een aantal beleidsregio's, naast de specifieke regio-insteken in bepaalde beleidssectoren.

#### *Stadsregio Roermond*

In de herziening van het POL 2010 zijn de stadsregio's opgenomen. Dit beleid vormt de vertaling van het rijksbeleid. De stad Roermond vormt een centrale functie voor wonen, werken, cultuur en voorzieningen. De opening van de A73-Zuid en de aansluiting van nieuwe regionale wegen N293-oosttangent Roermond en N280-oost zorgen voor een betere bereikbaarheid van- en naar Duitsland. De komst van de A73 –zuid brengt kansen voor economische ontwikkeling met zich mee. Nieuwe economische ontwikkelingen langs deze rijksweg dienen in evenwicht te zijn met de binnenstedelijke ontwikkelingen. Iedere stadsregio is voorzien van een zogenaamde grens stedelijke dynamiek. Deze grenzen zijn vastgelegd op basis van de natuurlijke waarden in het omliggende gebied en een goede functionele en stedelijk samenhang, rekening houdend met de verwachte groei, zoveel mogelijk samenvallend met bestaande elementen zoals wegen. Binnen de stadsregio's dienen nieuwe activiteiten zoveel mogelijk geconcentreerd te worden in de bestaande stedelijke bebouwing.

#### *Perspectieven POL*

Inspelend op de aanwezige kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden van diverse gebieden worden in het POL negen perspectieven onderscheiden. Ieder gebied hoort tot één van die perspectieven. Het plangebied van Jazz City is gelegen binnen het perspectief P9: stedelijke bebouwing, zoals weergegeven in figuur 7.



**Figuur 7:** uitsnede POL-Kaart Ontwikkelingsperspectieven, plangebied omcirkeld in rood.

#### *Perspectief P9 Stedelijke Bebouwing*

De stedelijke bebouwing (P9) omvat de aanwezige of als zodanig reeds bestemde woon- en winkel- en voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. Er is hier in veel gevallen nog de

nodige ontwikkelingsruimte. Alle aanwezige en/of geplande (lees: goedgekeurde plannen voor) voorzieningen op het gebied van wonen, sociaal-culturele voorzieningen, diensten, kantoren, solitaire bedrijven, winkelcentra, plantsoenen, sportvoorzieningen, wegen etc. zijn ondergebracht in de kaartlegenda 'stedelijke bebouwing', indien het gebied is gelegen binnen de grens "stedelijke dynamiek".

Voor nieuwe detailhandel en stedelijke recreatieve voorzieningen op provinciaal niveau wordt geen planningsopgave geformuleerd. Stadsregio's en gemeenten zullen volgens de provincie voorzichtig moeten omgaan met uitbreiding van detailhandel. De nadruk ligt op kwaliteitsverbetering en versterking van de detailhandelsstructuur. Nieuwe ontwikkelingen kunnen met name mogelijk gemaakt worden doorerschikking van het aanbod of in combinatie met sanering. In regioverband zal moeten worden nagedacht over geschikte locaties voor initiatieven op het gebied van stedelijk recreatieve voorzieningen die zich aandienen.

Vestiging van nieuwe grootschalige functies op het gebied van detailhandel en grote stedelijke recreatieve voorzieningen op stedelijke dienstenterreinen moet zorgvuldig afgewogen worden.

Dit is ingegeven vanuit het streven om de kwaliteit van de binnensteden te waarborgen en vanuit het belang van een goede verzorgingsstructuur in wijken, buurten en kernen. De provincie acht het gewenst dat in deze gevallen onder verantwoordelijkheid van de gemeente een economisch-effectenrapportage (EER) wordt opgesteld.

Op basis van de resultaten en conclusies van 'deze rapportage zal, volgens de provincie, het lokale bestuur zelf tot een afweging moeten komen of men de te verwachten effecten al dan niet wenst te accepteren. Blijkt uit de EER dat er gemeentegrensoverschrijdende effecten optreden dan is afstemming nodig met de betrokken gemeenten en (grensoverschrijdende) regio's.

#### Deelconclusie

Uit het bovenstaande blijkt dat het plan Jazz City past binnen het provinciale beleid voor zover dat verwoord is in het POL. Met betrekking tot detailhandel en stedelijke recreatieve voorziening heeft de provincie geen planningsopgave. In het onderhavige geval is sprake van een uitbreiding van een bestaande locatie. De ontwikkeling sluit aan bij het provinciaal beleid op dit punt.

De economische effecten van de uitbreiding zijn omschreven in bijlage 14 (economische effecten uitbreiding DOC).

#### **Provinciale Woonvisie**

De provinciale woonvisie vormt een nadere uitwerking van het beleid in het POL2006 en heeft een operationeel kader. In afstemming met de belangrijkste regionale actoren worden op basis hiervan overeenkomsten gesloten in de vorm van afsprakenkaders, inclusief regionale programma's gericht op de woningvoorraadontwikkeling voor een periode van 4 (tot 10) jaar. Gedeputeerde Staten van Limburg hebben de provinciale woonvisie 2010-2015 op 1 februari 2011 vastgesteld. Doel van de provinciale woonvisie is om samen met alle partners in de regio's te bereiken dat de juiste woningen op de juiste plaats en op het juiste moment beschikbaar komen. De woonvisie behandelt de woonbehoeften van verschillende doelgroepen en specifieke aandachtspunten voor de verschillende regio's.

De provincie is ervan overtuigd dat een omslag van een aanbodgerichte naar een vraaggerichte woningmarkt noodzakelijk is en bijdraagt aan 'goed leven in Limburg'. Het gaat er om een goed functionerende woningmarkt (en uiteindelijk leefomgeving) te scheppen en in stand te houden, waarin alle betrokkenen in hun behoeften kunnen voorzien, en waarin dat ook in de toekomst voor de toekomstig betrokkenen mogelijk zal zijn.

Om de doelstelling op de langere termijn te realiseren wordt op de kortere termijn gestreefd naar een kwalitatief goede en passende woningvoorraad met voldoende betaalbare woningen die voor de betreffende doelgroepen in voldoende mate beschikbaar zijn. De provincie constateert dat de bestaande woningvoorraad mede gezien de demografische ontwikkelingen voor een deel niet meer voldoet aan de huidige en toekomstige woningbehoefte. De provincie ziet hier voor Limburg zowel een kwantitatieve als kwalitatieve opgave.

#### *Kwalitatieve opgave*

De regio Midden-Limburg Oost, waaronder Roermond, wil inzetten op versterking van de centrumgemeente Roermond en de leefbaarheid van de kernen op het platteland. Er wordt maximaal ingezet op een tijdige aanpassing van de samenstelling van de woningvoorraad waarbij rekening wordt gehouden met de veranderende bevolkingssamenstelling in de regio.

Anticiperend op de afnemende bevolkingsomvang en wijzigende samenstelling van huishoudens, is het van belang te zorgen voor een tijdige aanpassing van de samenstelling van de woningvoorraad. De kwaliteit van de woningvoorraad wordt steeds belangrijker. Herstructureringsmaatregelen (zoals sloop, verkoop en renovatie) zijn nodig om een kwalitatieve mismatch tussen bestaande voorraad en behoefte te herstellen. De behoefte aan 'wonen met zorg' neemt toe. Zelfstandig wonen met zorg op afroep heeft de voorkeur (extramuralisering van de zorg). Levensloopbestendig bouwen vergroot de mogelijkheden om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen. Aanvullend onderzoek naar de bestaande woningvoorraad zal verder inzicht bieden in deze kwaliteit, waarbij initiatieven van mantelzorg worden ondersteund.

#### *Kwantitatieve opgave*

De regio heeft ten aanzien van de kwantitatieve opgave afwijkend van de prognoses en de daarbij behorende kwaliteitsslag een onderbouwde ambitie ten aanzien van wonen.

Deze regionale ambities en omgevingsfactoren hebben naar verwachting van de regio een positiever effect op de ontwikkelingen van de woningbehoefte. Voor de komende planperiode wordt voor deze regio uitgegaan van een extra woningbehoefte van 500 woningen bovenop de prognoses van Etil.

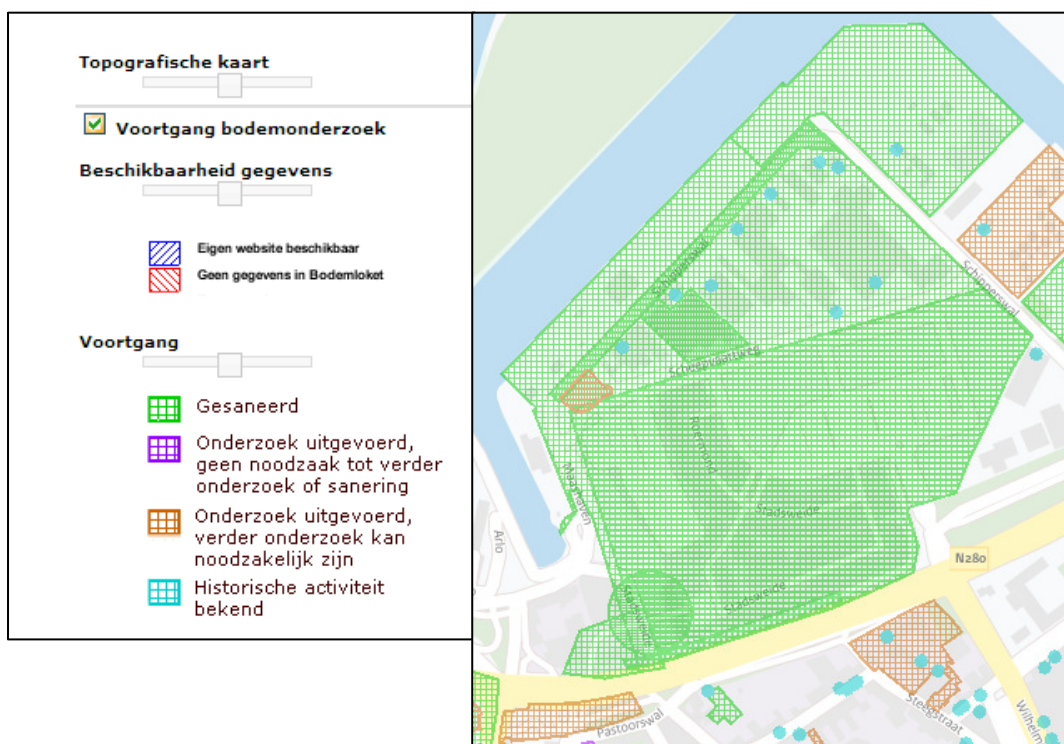
De regio hanteert een planmarge van 150% van de behoefte tot aan de huishoudenstop, dit is inclusief de extra behoefte met betrekking tot de ambities. De huidige planvoorraad past (geheel of gedeeltelijk) binnen de kwalitatieve woningbehoefte.

#### Deelconclusie

Het plan voor Jazz City past binnen het provinciale beleid dat is verwoord in de Woonvisie.

In deze Woonvisie krijgt Roermond een centrale functie in de regio Midden-Limburg Oost. In deze regio wordt maximaal ingezet op een tijdige aanpassing van de samenstelling van de woningvoorraad waarbij rekening wordt gehouden met de veranderende bevolkingssamenstelling in de regio. De te realiseren woningen worden verdeeld over verschillende prijscategorieën en worden gefaseerd gerealiseerd.

Denkbaar is dat 'wonen met zorg' onderdeel uit kan maken van het aanbod. Voor de verdere onderbouwing van de actuele regionale behoefte wordt verwezen naar paragraaf 4.2.



**Figuur 8:** plangebied Jazz City (gedeeltelijk) gelegen binnen de saneringslocatie in het kader van de Wet bodembescherming (het groene gebied) (bron: [www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl))

### Beleidskader bodem 2010

Op 28 september 2010 hebben Gedeputeerde Staten het Beleidskader bodem 2010 vastgesteld (geactualiseerd in 2011). Dit beleidskader omvat het provinciale beleid voor de aanpak van bodemverontreiniging in Limburg. Het beleidskader is het toetsingskader voor de invulling van de rol van Gedeputeerde Staten als bevoegd gezag Wet bodembescherming, Wet ruimtelijke ordening, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en Besluit bodemkwaliteit. Het beleidskader heeft een tweeledig doel:

- het geven van invulling aan de beleidsvrijheid en interpretatieruimte die wet- en regelgeving bieden;
- het bijdragen aan een, op hoofdlijnen, uniform beleid binnen de provincie.

De provincie heeft in dit beleidskader bepaald dat er op saneringslocaties en vermoedelijke saneringslocaties buiten de gemeenten Heerlen, Maastricht en Venlo sprake is van een provinciaal belang in het kader van het Wet ruimtelijke ordening waarover vooroverleg noodzakelijk is over het ruimtelijke plan. Mede in dit kader, wordt dit bestemmingsplan voorgelegd aan de provincie.

Op de website [www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl) is een groot deel van het plangebied aangegeven als een gesaneerde saneringslocatie in het kader van de Wet bodembescherming. De sanering van fasen 1 tot en met 3 van het DOC is afgerond, zie figuur 8.

De provincie Limburg is bevoegd gezag in het kader van de Wet bodembescherming. De hoeveelheid en concentraties van bepaalde aanwezige stoffen in de bodem kunnen betekenen dat de bodem in dit gebied moet worden gesaneerd. De provincie Limburg is voor wat betreft het aspect bodem nauw betrokken bij de



opstelling van dit bestemmingsplan. De onderzoeksopzet voor de verschillende deelgebieden is besproken met de provincie Limburg en de resultaten van de onderzoeken (zie hoofdstuk 4, deelaspect bodem).

#### Deelconclusie

Het beleidskader bodem van de provincie geeft aan dat er sprake is van een provinciaal belang bij ontwikkelingen op deze locatie. Verder is de onderzoeksopzet voor de bodemonderzoeken besproken met de provincie.

#### **Provinciaal Waterplan**

Een van de vijf doelen die de provincie stelt op het gebied van water is het realiseren van schoon water. Riiooloverstorten vormen een belemmering voor het behalen van de doelen voor waterkwaliteit. Om het risico op riiooloverstorten te reduceren gaat de voorkeur uit naar het afkoppelen van het verharde oppervlak. Het beleid is dat voor nieuwbouw 100% van het verharde oppervlak moet worden afgekoppeld en bij bestaande bebouwing en herstructurering is het beleid maximale afkoppeling binnen grenzen van doelmatigheid. De voorkeursvolgorde is vasthouden/infiltreren, bergen en afvoeren van het gescheiden regenwater. De voorkeurstabel afkoppelen uit "Regenwater schoon naar beek en bodem" is bij afkoppeling een belangrijk hulpmiddel. In aanvulling op de voorkeurstabel moet diepte-infiltratie van hemelwater zeer terughoudend worden toegepast i.v.m. risico's voor verontreiniging van de diepe grondwatervoorraden. Het plangebied is gelegen binnen de Roerdalslenk Zone III, een van de kristallen waarden in het POL. Dit gebied is aangewezen om de openbare drinkwatervoorraden te reserveren. Het betreft hier een milieubeschermingsgebied en boringvrije zone. Het grondwater is geologisch beschermd tegen verontreiniging. Dat wil zeggen dat er een slecht doorlatende kleilaag is gelegen onder het maaiveld waardoor water nauwelijks kan infiltreren. Het kader waarbinnen de bescherming van de Roerdalslenk is geregeld is de Provinciale Omgevingsverordening Limburg. Ten behoeve van de uitvoering moeten eventuele werkzaamheden in de bodem hieraan getoetst worden.

#### Deelconclusie

Bij het doorlopen van het watertoetsproces is rekening gehouden met bovenstaand beleid en de bijbehorende prioriteiten. Het milieubeschermingsgebied 'Roerdalslenk III'. De Provinciale Omgevingsverordening Limburg vormt het toetsingskader voor het beoordelen van de eventuele effecten van werkzaamheden in de bodem op de Roerdalslenk.

#### **Nota Natuur en Landschapsbeheer 2010 – 2020**

De Nota Natuur en Landschapsbeheer 2010 – 2020 komt voort uit de Nota Natuur en Landschapsbeheer 2000 – 2010. De veranderingen in de taakverdeling tussen het Rijk en de provincies ten aanzien van natuur- en landschapstaken zijn niet voorzien in de tot 2010 geldende beleidsnota.

In deze nota worden een aantal natuurdoelen geformuleerd:

- De begrenzingen van de Ecologische Hoofdstructuur en de Provinciaal Ontwikkelingszone Groen actualiseren.

Aanpassingen in de Ecologische Hoofdstructuur hebben gevolgen voor allerlei andere functies in het landelijk gebied. Bij grootschaliger veranderingen zal dit via een zorgvuldige aanpassing van het Provinciaal Ontwikkelingszone Groen moeten worden vormgegeven. Daarbij zal tevens opnieuw bekeken worden welke nieuwe natuur, die niet via de rijkssubsidies voor natuuraanleg wordt ontwikkeld, uiteindelijk ook de planologische status Ecologische Hoofdstructuur dient te krijgen.

- De Provinciaal Ontwikkelingszone Groen en natuur- en landschapsdoeleinden actualiseren.

De Ecologische Hoofdstructuur en het Provinciaal Ontwikkelingszone Groen vormen samen een duurzame en klimaatveranderingbestendige ecologische structuur van Limburg. De in de Provinciaal Ontwikkelingszone Groen heeft de grondgebonden landbouw een belangrijke blijvende functie. Deze zone zorgt voor het behoud en beheer van waardevolle agrarische cultuurlandschappen.

- Ontsnippering tijdig laten verlopen.

De realisatie van ontsnippering heeft vertraging opgelopen. Om ervoor te zorgen dat de beoogde ecoducten en andere voorzieningen toch tijdig, gelijklopend met de aanleg en inrichting van de Ecologische Hoofdstructuur, gerealiseerd worden zal de aanleg van ontsnipperingsvoorzieningen versneld worden. Hiertoe zal onder meer de capaciteit voor de ecologisch inhoudelijke advisering ten aanzien van deze projecten weer op peil worden gebracht.

### **Stimuleringsplan Midden Limburg West**

In dit stimuleringsplan worden de natuurgebieden van Midden Limburg West beschreven. Hierin is ook het Maasplassengebied beschreven. Dit Maasplassengebied ligt ten westen van het plangebied.

#### *Maasplassengebied*

Het Maasplassengebied van Limburg omvat een gestuwd deel van de Maas. De stuwen liggen bij Maasbracht, Linne, Roermond en Belfeld. Dit gebied bestaat uit enkele natuurgebieden.

Nabij het plangebied liggen de natuurgebieden Beegden-Horn, De Weerd, Schutsluis Roermond, De Grote Stadswede, Maas Roermond, Het Smalbroek I en II, Osen, Isabellagreend en Heeresteerten. De beoogde ontwikkeling heeft geen invloed op deze natuurgebieden.

#### Deelconclusie

De bovengenoemde deelgebieden liggen nabij het plangebied. Het plan zorgt niet voor negatieve effecten op beschermde natuurgebieden. Er zijn geen maatregelen nodig.

## **3.3 Regionaal beleid**

### **Regionale Woonvisie**

De gemeente Roermond vormt samen met Echt-Susteren, Maasgouw, Leudal en Roerdalen het woningmarktgebied regio Roermond. Deze gemeenten hebben Regionale Woonvisie (2010- 2014) opgesteld. De regio wil een aantrekkelijke woonplek vormen voor haar eigen inwoners als ook voor personen van buiten de regio. Beoogd effect is mensen vast te houden en zo mogelijk voor de regio te winnen. Roermond neemt daarin het initiatief met een divers aanbod aan nieuwe en bestaande (verbeterde) woonmilieus. Op basis van "Trendanalyse woningmarkt Limburg en schets van de opgave" en het woningmarktonderzoek (Companen, 2008) is de regio Midden-Limburg Oost van mening dat de provincie bij de formulering van de kwantitatieve opgave onvoldoende rekening houdt met de positie die de regio inneemt in Limburg. Rekening houdend met de gerealiseerde woningen in de periode 2008-2009 zou de regio volgens de Regionale woonvisie in de periode 2010-2020 netto nog slechts 2.470 woningen mogen toevoegen aan de woningvoorraad. De regio wil alleen al in de periode van de woonvisie (2010-2014) netto 2.365 woningen bouwen. Ook na 2020 is er nog sprake van een beperkte groei van het aantal huishoudens. De regio zet dan ook vraagtekens bij de door de provincie verwachte netto afname van het aantal woningen in de periode 2020-2030. In de woonvisie wordt de ambitie van de regio onderbouwd. In de Woonvisie zijn voor de gemeente Roermond voor wat betreft nieuwbouw de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- Het aantal te realiseren woningen is voor de planperiode indicatief bepaald op 889. De planvoorraad dient tot 2014 met 720 te worden verminderd.

- Op dit moment is er voor het stedelijk gebied sprake van een overcapaciteit aan plannen voor huurappartementen en grondgebonden rijwoningen in de koop. Voor wat betreft grondgebonden koopwoningen (twee onder een kap en vrijstaand) alsmede nulredenwoningen bestaat er in meer of mindere mate ontwikkelruimte. Dat geldt ook voor koopappartementen.
- Er bestaat ruimte voor het introduceren/uitbouwen van wonen op of aan het water.

Op basis van de Regionale woonvisie kan gesteld worden dat Roermond een sterke stad in een vitale regio blijft. De gemeente Roermond moet zich verder kunnen ontplooiën in het ontwikkelen en aanbieden van wervende woonmilieus. Om meer evenwicht in haar eigen woningvoorraad te krijgen en tevens onderscheidend te zijn ten opzichte van het ommeland, wil Roermond aantrekkelijke woonmilieus voor jonge en middelbare huishoudens blijven creëren.

#### Deelconclusie

Gelet op het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het plan Jazz City past binnen dit beleid. Het plan voorziet in de realisatie van onder andere appartementen aan het water waarvoor er ontwikkelruimte geconstateerd is. Daarnaast voorziet het plan in een aantrekkelijk woonmilieu voor verschillende huishoudens.

#### **Waterbeheersplan Waterschap Roer en Overmaas**

Op 29 september 2009 is het 'Waterbeheersplan Roer en Overmaas' vastgesteld door het Algemeen Bestuur van het Waterschap. Het is het centrale beleidsplan van het waterschap. Het plan bevat de beleidvoornemens voor de periode 2010-2015. Deze voornemens zijn geformuleerd op basis van nationale en provinciale beleidsuitgangspunten voor waterkwaliteit en kwantiteit (waaronder het bieden van bescherming tegen wateroverlast) waarbij een belangenafweging heeft plaatsgevonden. Het plan is deels een voortzetting van de bestaande aanpak, maar het bevat ook schetsen van de toekomst en de veranderingen die nodig zijn om daarop in te spelen. Het plan bevat operationele programma's: plannen, watersysteem, veiligheid, zuiveren, instrumenten, bestuur, externe communicatie en belastingen en bedrijfsvoering.

Een van de items die wordt genoemd in het programma watersysteem is duurzaam stedelijke waterbeheer. Onderdeel hiervan is om duurzaam om te gaan met hemelwater. De voorkeursvolgorde is net zoals in het provinciale beleid: vasthouden/infiltreren, bergen en afvoeren van het gescheiden regenwater. De lokale mogelijkheden, aard en gebruik van het oppervlak en mogelijke verontreinigingen bepalen mede wat de meest duurzame oplossing is voor de afvoer van het hemelwater. Hierdoor worden de rioolwaterzuiveringsinstallaties (rwzi) minder belast en is er minder kans op overstort. Het beleid van het waterschap Roer en Overmaas gaat uit van 100% afkoppelen van het verharde oppervlak bij nieuwbouw, aangezien uit ervaring blijkt dat bij nieuwbouw vrijwel altijd een afkoppelmogelijkheid is. Voor het verantwoord afkoppelen van regenwater hanteert het waterschap een voorkeurstabel, die aansluit bij de voorkeursvolgorde van de Provincie Limburg. Deze voorkeurstabel is opgenomen in de brochure 'Regenwater schoon naar beek en bodem'. Hierin is opgenomen dat de voorkeur voor het afkoppelen van regenwater uitgaat naar het infiltreren van het regenwater in de bodem. Waarbij het regenwater afkomstig van schone dakoppervlakken rechtstreeks in de bodem geïnfiltreerd mag worden. Infiltratie van regenwater afkomstig van overige verharde oppervlakken dient minimaal middels een bodempassage te worden gescheiden of afhankelijk van het grondgebruik niet worden afgekoppeld.

Verder is het beleid ten opzichte van waterkeringen opgenomen. De visie is dat, conform het Nationaal Bestuursakkoord Water, het watersysteem in 2015 op orde is. Binnen het plan zijn verschillende

programma's uitgewerkt waaronder voor veiligheid, het betreft hier de zorg voor de waterkeringen. In dit kader zou een veiligheidstoets worden uitgevoerd aan de keringen langs de Maas.

In de derde toetsronde van de primaire waterkeringen, uitgevoerd tussen 2009 en 2011, is vastgesteld dat de huidige kerende hoogte van de waterkering dijkkring 76a, Alexanderhaven, te laag is om het achterland het wettelijk vastgestelde beschermingsniveau te bieden. Versterking van de waterkering is daarom noodzakelijk.

De waterkering in de Maashaven maakt onderdeel uit van dijkkring 76a, welke een veiligheidsnorm van 1/250 per jaar heeft. Dat betekent dat de waterkering bescherming moet bieden tegen omstandigheden met hoge waterstanden die gemiddeld eens per 250 jaar voorkomen. De huidige waterkering bestaat uit een damwandconstructie die is aangelegd in begin jaren 60 van de vorige eeuw. Na het hoge water in 1993 en 1995 is op de damwand een keermuur constructie aangebracht.

Tussen het waterschap Roer en Overmaas, de gemeente Roermond en de initiatiefnemers is overleg geweest over de benodigde bescherming tegen hoogwater en zijn verschillende opties besproken en beoordeeld. Hieruit blijkt dat er verschillende mogelijkheden zijn om de benodigde bescherming tegen hoogwater te kunnen realiseren.

#### Deelconclusie

Het plan past binnen het Waterbeheersplan van het waterschap. Er is zoveel mogelijk rekening gehouden met de voorkeursvolgorde in verband met de waterhuishouding binnen het plangebied. Met betrekking tot veiligheid voorzien de mogelijke varianten in een bescherming tegen hoogwater en voldoen daarmee aan de geldende normen.

#### **Nota bodembeheer regio Maas en Roer**

Op 7 juli 2011 heeft de gemeente Roermond de Nota bodembeheer regio Maas en Roer gedeelte Roermond vastgesteld. De gemeenten Maasgouw, Beesel en Roermond hebben een nota bodembeheer inclusief bodemkwaliteitskaart opgesteld. Doelstelling is om het hergebruik van de bodem van gebiedseigen grond te stimuleren en de gewenste bodemkwaliteit af te stemmen op de bodemfunctie.

Gebiedsbodemfunctieclasses, toepassingsklassen en ontgrondingsklassen maken deel uit van deze bodemkwaliteitskaart. Het plangebied heeft voor alle drie de klasse industrie.

In het kader van het meersporenbeleid dat deel uitmaakt van de nota wordt ook de procedure met betrekking tot bodem in een bestemmingsplanprocedure uiteengezet. Hieruit blijkt dat een vooronderzoek conform NEN5725 kan dienen als bewijsstuk. Echter als het plan ligt in bijvoorbeeld het Havengebied dient altijd een vooronderzoek conform NEN5725 en een verkennend onderzoek conform NEN5740 te worden uitgevoerd. Uit de statistische berekeningen blijkt dat deze deelgebieden een zeer heterogene dataset hebben en/of dat er veel uitbijters zijn aangetroffen. Dit betekent dat de bodemkwaliteitskaart voor deze zones onvoldoende zekerheid geeft over de daadwerkelijke kwaliteit.

#### Deelconclusie

Binnen het plangebied zijn vooronderzoeken en verkennende onderzoeken conform de betreffende normen uitgevoerd. De conclusies hiervan zijn verwoord in hoofdstuk 4, deelaspect bodem.

#### Conclusie provinciaal en regionaal beleid

Het onderhavige plan past binnen het provinciaal en regionaal beleid.

Het plan voorziet in een versterking van de centrale rol voor Roermond op het gebied van wonen, werken, cultuur en voorzieningen. De ontwikkeling vindt plaats binnen het perspectief stedelijke gebied en voorziet in functies die passen binnen het beleid voor dit perspectief. Met betrekking tot het provinciale beleid op het gebied van bodem is in het proces rekening gehouden met het provinciale belang bij saneringslocaties.

Verder past het plan binnen het beleid op het gebied van water bij zowel de waterhuishouding binnen het plangebied als bij de bescherming van het grondwaterlichaam Roerdalslenk zone III als het bieden van een bescherming van adequaat bescherming tegen hoogwater.

Het woningaanbod sluit aan op de doelstellingen van het provinciale en regionale woonbeleid.

Gelet op het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het plan Jazz City past binnen het provinciale en regionale beleidskader.

### 3.4 Gemeentelijk beleid

#### Strategische visie Roermond 2020

Op 30 oktober 2008 heeft de gemeenteraad de 'Strategische Visie Roermond 2020' vastgesteld als koers tot 2020 op hoofdlijnen. Deze koers is richtinggevend voor de gemeentelijke plannen die de komende jaren opgesteld worden. De visie is uitgewerkt in een zestal strategische gebieden waarin de gemeente wil investeren:

- Roermond: Levende stad. Voor alle leeftijdscategorieën dient de stad de juiste voorzieningen te bieden zodat een bijzonder karakter en een grote aantrekkingskracht behouden blijft.
- Roermond: Regio stad. De functie van Roermond als centrumstad voor de regio dient in de toekomst verder te worden versterkt. Hiervoor wordt onder meer geïnvesteerd in (EU)regionale bedrijventerreinen. Het huidige voorzieningenniveau van de gemeente dient zoveel mogelijk in stand te worden gehouden en waar mogelijk te worden uitgebreid.
- Roermond: Sociale stad. Er dient geïnvesteerd te worden in veiligheid en sociale problematiek.
- Roermond: Economisch sterke stad. In dit kader dient onder meer geïnvesteerd te worden in hoogwaardige (ouderen) zorg, verbetering van vestigingsklimaat voor bedrijven door een kwalitatieve woon-, cultuur-, en leefomgeving te creëren en bereikbaarheid.
- Roermond: Prachtige stad. Kansen ten aanzien van toerisme en recreatie dienen optimaal te worden benut. Hiertoe dient geïnvesteerd te worden in de kwaliteit van de woon-, cultuur-, en leefomgeving.
- Roermond: de gemeente. Betrokkenheid van de burgers bij besluitvorming en de kwaliteit van besluitvorming dient gewaarborgd te blijven.

Roermond moet volgens deze visie een levende stad met veel voorzieningen worden. Daarnaast moet nieuwe werkgelegenheid worden gecreëerd, de stad goed bereikbaar zijn en voldoende parkeergelegenheid beschikbaar zijn. De aantrekkingskracht van de stad is (EU)regionaal door onder meer de aanwezigheid van het DOC. Door de voltooiing van de uitbreiding van het DOC wordt deze (EU)regionale aantrekkingskracht verder versterkt.

#### Deelconclusie

Gelet op het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met de aandachtspunten die in de strategische visie zijn vastgesteld.

De verschillende functies in het plangebied Jazz City; outlet, leisure, wonen, horeca en hotel worden aangeboden voor verschillende leeftijdscategorieën (Roermond: Levende stad). Bijvoorbeeld Roermond

Yumble voor kinderen en families, de uitbreiding van het DOC voor families en volwassenen. Door de hoogwaardige inrichting van het gebied en de belevenis van het naastgelegen water wordt het bijzondere karakter en de aantrekkingskracht van de stad behouden (Roermond: Levende stad). Door de realisatie van Jazz City ontstaat er een 'water front' ontwikkeling in Roermond die voorziet in de belevenis van het water. De impressies in de ontwikkelingsvisie geven weer dat de bebouwing van een hoge kwaliteit zal zijn. Er wordt een duidelijke verbinding met het water gemaakt, mensen worden uitgenodigd om de haven te zien. Hierdoor wordt ook het vestigingsklimaat versterkt (Roermond: Economisch sterke stad, Roermond: Prachtige stad). Bovendien wordt door de uitbreiding van het DOC en de ontwikkeling van Jazz City het huidige voorzieningenniveau van de stad uitgebreid door nieuwe functies toe te voegen aan het bestaande aanbod in het DOC maar ook aan horeca en met de realisatie van Roermond Yumble (Roermond: Regio stad).

### **Structuurvisie Roermond**

De Structuurvisie Roermond is op 29 maart 2001 door de gemeenteraad vastgesteld en vormt het ruimtelijke integratiekader voor (sectorale) ontwikkelingen en visies voor de komende tien jaar met een doorkijk naar de langere termijn. De structuurvisie is hiermee een belangrijke basis voor het uit te voeren ruimtelijk beleid van de gemeente.

De visie bestaat uit een gewenst toekomstbeeld voor Roermond op hoofdlijnen, een ontwikkelingsvisie tot 2010 en enkele indicatieve ruimtelijke uitwerkingen voor belangrijke projecten in de stad. Het toekomstbeeld voor Roermond is vervat in een streefbeeld tot 2030, getiteld Roermond Nieuwe Hanzestad, waarin wordt ingezet op de verdere ontwikkeling van Roermond tot dynamische, compacte kwaliteitsstad aan het water.

Een stad die haar culturele en natuurlijke waarden koestert en die het zoekt in haar centrumfunctie, innovatieve herstructurering en hoogwaardige voorzieningen op, het gebied van toerisme en recreatie. De ontwikkelingsvisie is gebaseerd op het ontwikkelingsconcept 'compacte kwaliteitsstad aan het water'. De uitgangspunten van dit concept zijn onder meer:

- inbreiding boven uitbreiding bij nieuwe bouwlocaties;
- benutting van de Maas voor hoogwaardig wonen en recreëren langs het water;
- rijksweg A73 als stedelijke contour van Roermond;
- herstructurering van stadsdelen gericht op verbetering van de ruimtelijke structuur en kwaliteit;
- aanbieden van een efficiënt fietsnetwerk;
- oplossen knelpunten in de hoofdwegenstructuur.

De verschillende doelstellingen met betrekking tot de ontwikkeling van omgevingskwaliteit zijn per gebied verwoord. Voor het plangebied is met name de volgende doelstelling aan de orde:  
*ten aanzien van de detailhandelsfunctie zal de komende jaren gestreefd moeten worden naar versterking van de centrumvoorzieningen, met name in de binnenstad en op de locatie Kazerneterrein (Designer Outlet Centre). Het Designer Outlet Centre zal maximaal 35.000 vierkante meter netto verkoopoppervlak omvatten.*

### Deelconclusie

Het plan voorziet in een invulling van de beleidsdoelstellingen door te voorzien in een inbreidingslocatie onder meer ten behoeve van hoogwaardig wonen en recreëren aan het water. Bovendien ziet de ontwikkeling op een verbetering van de ruimtelijke structuur en kwaliteit door stedelijke functies te realiseren aansluitend aan het centrum van de stad. Door de realisatie van DOC fase 3 is de maximale verkoopoppervlakte gerealiseerd voor de planperiode van de structuurvisie (2010).

### **Detailhandel**

Het detailhandelsbeleid van de gemeente Roermond is verwoord in de Ontwikkelingsvisie Noordelijke en Oostelijke Stadsrand (2006) en in de beleidslijn Supermarktvestigingen in Roermond (2008). Dit tweede document is niet relevant voor de ontwikkeling van Jazz City omdat geen supermarkten zijn voorzien in het plan.

Het beleid is erop gericht een evenwichtige functionele detailhandelsstructuur te creëren. Dit betekent dat er een breed scala aan detailhandelsvestigingen aanwezig moet zijn dat bovendien evenwichtig is verdeeld over de beschikbare ruimte. De gemeente streeft naar zo'n hoog mogelijke koopkrachtbinding van de eigen inwoners en een vergroting van de toevloeiing van bezoekers van binnen en buiten de regio en staat open voor marktinitiatieven die deze ambities van de gemeente Roermond ondersteunen. Voorwaarde bij dergelijke initiatieven is dat deze de detailhandelsstructuur (binnenstad, DOC, buurt- en wijkwinkelcentra, PDV-locaties) niet duurzaam ontwrichten.

Roermond heeft de ambitie om zich als koopstad verder te ontwikkelen en te profileren. Gezien de dynamiek binnen de detailhandel, zowel aan de aanbodkant (ondernemers) als de vraagkant (consumenten), vraagt dit een proactieve instelling.

De gemeente streeft naar een gezonde en complete detailhandelstructuur. In de visie worden drie typen winkelconcentratiegebieden onderkend:

- centra voor boodschappen doen,
- centra voor recreatief winkelen,
- centra voor doelgericht aankopen.

Het DOC valt onder de tweede categorie. Sfeer, ambiance, multifunctionaliteit en onderscheidend vermogen zijn van belang. Het DOC is een uniek concept.

### Deelconclusie

Het plan past binnen het detailhandelsbeleid van de gemeente. Door de realisatie van Jazz City kan de stad Roermond zich verder ontwikkelen en profileren als koopstad door een verbreed aanbod in winkels binnen het DOC. Bovendien sluit de uitbreiding van het bestaande DOC aan bij de bestaande detailhandelstructuur in de stad. In paragraaf 4.11. zijn de resultaten weergegeven van de economische effectenanalyse van het DOC op detailhandel in de regio.

### **Hoogbouwnota**

Op 30 september 2004 is de Hoogbouwnota vastgesteld. Het doel van de nota is inzicht te geven in de mogelijkheden voor hoogbouw in Roermond en de randvoorwaarden die eraan gesteld kunnen worden. De Hoogbouwnota richt zich in hoofdzaak op de binnenstad van Roermond en de randen ervan. Voor het gebied rond de Maashaven wordt in deze nota aangegeven dat hier mogelijkheden bestaan voor een "hoogbouwcluster". Met de reeds bestaande bebouwing van de Arloflat en de nieuwbouw van het Kazernevoortterrein, is hiertoe reeds een aanzet gegeven. Geadviseerd wordt het gebied qua hoogte in twee trappen te ontwikkelen. Namelijk de eerste trap tot 40 meter hoog en de tweede trap volgtijdelijk daarna tot 60 meter hoog. De hoogbouwnota is niet van toepassing op de locatie waar het hotel is gepland. Voor deze locatie gelden op grond hiervan geen beperkingen.

### Deelconclusie

De realisatie van het hotel met een maximale hoogte van circa 80 meter valt buiten het toepassingsgebied van de Hoogbouwnota.

### **Parkeernota**

De Parkeernota Roermond is op 20 augustus 2013 door het college van Burgemeester en Wethouders vastgesteld. Doel van deze nota is om voldoende parkeerplaatsen op de juiste locaties in de stad te realiseren. Het parkeerbeleid van de gemeente Roermond vormt zowel een volgend als een sturend beleid. Met een sturend beleid wil de gemeente het selectief gebruik van de auto bevorderen. Dit wordt toegepast op de functies werken, winkelen en recreëren.

De gemeente stelt met haar nieuwe parkeernota een actuele parkeernormensystematiek vast waarin parkeren bij in-, uitbreidingen functieverandering duidelijk is vastgelegd, gekoppeld aan de regelgeving van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. De huidige parkeernormen worden getoetst aan de nieuwste parkeerkencijfers. Uitgangspunt is om binnen de bandbreedtes van de nieuwste parkeerkencijfers van CROW te zoeken naar de best passende parkeernorm voor Roermond. Mogelijkheden om bij nieuwe functies bezoekers op te nemen in de bestaande parkeervoorzieningen moeten worden onderzocht.

Bij het opstellen van bestemmingsplannen en de bouwverordening worden parkeernormen gehanteerd als norm voor het minimum aantal te realiseren parkeerplaatsen voor een gebouw of functie binnen een plangebied. Daarbij gaat het om nieuw te realiseren functies of uitbreidingen; bij bestaand gebruik blijft de parkeernorm gehandhaafd die bij het vaststellen van het oorspronkelijke bestemmingsplan is vastgesteld. Het aantal parkeerplaatsen is afhankelijk van de functie en omvang van het gebouw of de functies binnen het plangebied. De normen uit de parkeernota zijn gebaseerd op de parkeerkencijfers van het CROW en het ASVV 2004. Binnen Roermond geldt een omgevingsadressendichtheid van 1.200 adressen/km<sup>2</sup>.

Daarmee wordt Roermond als matig stedelijk aangemerkt. In Roermond worden drie zones onderscheiden:

- centrum;
- overloopgebied;
- rest van de bebouwde kom.

Voor het plangebied gelden de normen uit de categorie 'overloopgebied'. In dit bestemmingsplan is rekening gehouden met de parkeernormen uit de parkeernota. De normen zijn als bijlage bij de regels opgenomen. Om te bepalen of het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid is de parkeervraag per functie bepaald aan de hand van de parkeernormen van de gemeente Roermond.

### Deelconclusie

Het plan is getoetst aan de geldende parkeernormen in het kader van het deelaspect verkeer (hoofdstuk 4).

### **Parkeervisie Roermond 2012-2020**

De gemeente Roermond streeft met haar parkeervisie naar een consistent parkeerbeleid voor de lange termijn en welke, binnen de kaders van dat beleid, genoeg speelruimte geeft voor het anticiperen op nieuwe ontwikkelingen. De basis voor het parkeerregime van Roermond is gevormd met de vaststelling van de beleidsnota 'Parking our Business' uit 1996. In 2006 is het parkeerbeleid geactualiseerd met de 'Parkeernota 2006 – 2016'. Met deze visie wordt de basis gelegd voor een nieuw parkeernota parkeren.

Diverse ruimtelijke en demografische ontwikkelingen beïnvloeden de vraag naar parkeerruimte. Het aantal bezoekers aan het Designer Outlet Centre (DOC), de automobilititeit en het autobezit groeien. Het toekomstig parkeerbeleid moet voldoende toegesneden zijn op nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

De parkeervisie is opgebouwd uit twee uitgangspunten en negen visiepunten.

Allereerst het uitgangspunt 'doelgroepenbenadering'. Hierbij gaat het om de verschillende doelgroepen (bewoners-bezoekers-werkenden) op de juiste locatie te laten parkeren.



Het tweede uitgangspunt is de 'B-B-B-B benadering' (beïnvloeden-benutten-beprijzen-bouwen). Hier gaat het om het parkeergedrag eerst te beïnvloeden (door het bieden van alternatieven), vervolgens het benutten van de aanwezige parkeercapaciteit in plaats en tijd, waar nodig het parkeren te reguleren (beprijzen) en ten slotte kan er parkeercapaciteit bijgebouwd worden.

Voor het plangebied geldt de visie 'Roermond ziet parkeren als kwaliteit bij ruimtelijke ontwikkelingen'. De gemeente actualiseert de systematiek van parkeernormering waarin parkeren bij inbreiding, uitbreiding en functieverandering duidelijk is vastgelegd volgens de laatste kencijfers en wettelijke regelgeving. Flexibiliteit wordt binnen het invloedgebied van de ruimtelijke ontwikkeling gezocht door middel van een optimale parkeerbalans eventueel gecombineerd met een afkoopregeling. De locatie en het type woning of bedrijvigheid bepalen de parkeernorm en het wel of niet realiseren van parkeergelegenheid op eigen terrein.

#### Deelconclusie

De beoogde ontwikkeling voorziet in een voldoende aantal parkeerplaatsen volgens het vastgestelde beleid van de gemeente.

De parkeerplaatsen van de woningen en het hotel worden gedeeltelijk onder de gebouwen gerealiseerd. Daarnaast wordt een bovengrondse parkeergarage gebouwd, Big Triangle, die zal voorzien in de resterende parkeerbehoefte. Het plan voldoet aan de parkeervisie. De resultaten van het verkeerskundige toets van het plan zijn uiteengezet is paragraaf 4.9.

#### **Mobiliteitsplan**

Op 26 augustus 2009 heeft de raad het Mobiliteitsplan Roermond 2020 vastgesteld. Het plan is een actualisering van de nota Verkeer en Vervoer. De verschillende ontwikkelingsambities van de gemeente brengen extra verkeersbewegingen met zich mee. Om deze ambities te kunnen verwezenlijk is een verkeerssysteem noodzakelijk die is afgestemd op deze ambities. Met behulp van het geactualiseerde verkeersrekenmodel zijn de verwachte verkeersknelpunten zichtbaar gemaakt. De verwachte knelpunten en de geformuleerde doelstellingen zijn vertaald in concrete maatregelen en projecten. Het realiseren van de doelstellingen kan op verschillende manieren, daarom is een aantal varianten opgesteld. Deze vormen een voorwaarde om de vastgestelde streefbeelden te bereiken. Ongeacht de uiteindelijke variantkeuze moeten deze worden uitgevoerd. Samenvattend houden deze basismaatregelen het volgende in:

- belangrijke locaties moeten beter per voet te bereiken zijn;
- door middel van stimuleringsmaatregelen moet het fietsgebruik toenemen;
- het openbaar vervoer dient verbeterd te worden;
- onderzocht moet worden of met behulp van stedelijke distributie het vrachtverkeer kan worden geclusterd waardoor het totaal aantal verkeersbeweging afneemt.
- met behulp van dynamisch verkeermanagement, maatregelen en het optimaliseren van bewegwijzering dient de doorstroming van het autoverkeer te worden verbeterd.

#### Deelconclusie

De ontwikkeling voldoet in voldoende mate aan de basismaatregelen zoals genoemd in het mobiliteitsplan. Het plangebied is voor voetgangers bereikbaar vanaf het centrum via de passage onder de N280. Het grootste deel van de bezoekers aan Jazz City komt met de auto vanwege de grote afstand van Roermond tot hun woonplaats. Doorgaande fietsers kunnen gebruik maken van de calamiteitenweg langs de kade. Door de aansluiting van Jazz City op het bestaande DOC en het Kazerneplein wordt het vrachtverkeer voor bevoorraading geclusterd in dit gebied. Door gebruik te maken van een dynamisch parkeerverwijzingsstelsel worden auto's in het plangebied snel doorverwezen naar een beschikbare parkeerplaats hetgeen de doorstroming van het autoverkeer verbetert.

### **Visie externe veiligheid Roermond**

Op 10 juni 2010 heeft de Raad van Roermond de Visie Externe Veiligheid Roermond (VEVR) vastgesteld. In de Visie zijn de ambities en de visie van de gemeente Roermond geformuleerd die gebruikt worden bij de uitvoering van het externe veiligheidsbeleid binnen de gemeente. Bovendien zijn in de Visie planologische kaders opgesteld voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Deze kaders zijn meegenomen in dit bestemmingsplan en getoetst in het uitgevoerde onderzoek externe veiligheid. In deze visie is tevens het kader ten behoeve van de verantwoording groepsrisico omschrijven.

#### Deelconclusie

Het plan is getoetst aan deze visie in het kader van het deelaspect externe veiligheid (hoofdstuk 4)

### **Nota Archeologie**

In de nota Archeologie is de gemeentelijke archeologievisie en het beleid voor de komende jaren geformuleerd (vastgesteld op 7 juli 2011). Leidraad daarbij is dat archeologie een integraal onderdeel vormt bij afwegingen betreffende de ruimtelijke ordening. In 2008 is de Archeologieatlas vastgesteld door de gemeenteraad. Deze Atlas vormt de basis voor het archeologiebeleid dat transparant is voor burgers en investeerders en verantwoord omgaat met het ondergrondse erfgoed. Op basis van de Atlas is de Beleidskaart Archeologie opgesteld. Op deze kaart wordt een onderscheid gemaakt in drie gebieden. In het plangebied zijn de gebieden gelegen die aangeduid zijn als 'historische kern' en 'archeologisch waardevol gebied'. Per gebied worden verschillende eisen gesteld aan het archeologisch onderzoek. In de Nota Archeologie worden de drie fasen van archeologisch onderzoek beschreven. De eerste fase betreft het vooronderzoek. De tweede fase betreft het uitvoeren van vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. De laatste fase is een vervolgonderzoek in de vorm van een archeologische opgraving.

#### Deelconclusie

Deze nota betreft vooral het proces voor het voeren van archeologisch onderzoek. In de conclusies van het deelaspect archeologie (hoofdstuk 4) zijn de conclusies van het archeologisch onderzoek opgenomen.

### **Gemeentelijk rioleringsplan**

Het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (2009-2013) bevat het beleidskader, waarbinnen de gemeente haar taak voor de rioleringszorg dient uit te voeren. De relevantie van het GRP 2009-2013 zijn de daarin genoemde aspecten/doelen met betrekking tot de waterhuishouding in het plan Jazz City. De doelen uit het GRP 2009-2013 zijn:

Doel 1: Zorgen voor inzameling en transport van stedelijk afvalwater;

Doel 2: Zorgen voor inzameling (voor zover niet door de particulier) en verwerking van hemelwater;

Doel 3: Zorgen dat (voor zover mogelijk) het grondwater de bestemming van een gebied niet structureel belemmert;

Doel 4: Bij nieuwbouw: hemelwater geheel afkoppelen en infiltreren in de bodem of andere duurzame omgang met hemelwater (bijv. hergebruik).

#### Deelconclusie

In de watertoets is rekening gehouden met het gemeentelijke rioleringsplan, zie verder paragraaf 4.4.

### **Ontwikkelingsvisie Jazz City/City Meadow**

Op 25 september 2012 heeft de gemeenteraad van Roermond de Ontwikkelingsvisie Jazz City/City Meadow vastgesteld. Deze visie is een uitwerking van het eerder door de gemeenteraad in 2007 vastgestelde Masterplan Jazz City. De ontwikkelingsvisie dient als basis voor dit bestemmingsplan.

De Ontwikkelingsvisie is daarmee het beleidsmatige vertrekpunt voor Jazz City. Het planologisch kader wordt vervolgens geboden door het nieuwe bestemmingsplan en tot slot zal een nog op te stellen beeldkwaliteitsplan de esthetische randvoorwaarden in de realisatiefase bepalen.

Bij de ontwikkeling van Jazz City wordt voortgebouwd op de al aanwezige aantrekkingskracht van het bestaande Designer Outlet Centre waardoor enerzijds bezoekers worden geprikkeld om langer te blijven in de stad en anderzijds om extra recreatieve voorzieningen te bieden aan mensen uit de stad en regio.

In de visie zijn de onderdelen van het programma voor Jazz City omschreven, zie bijlage 1. In dit bestemmingsplan is dit programma verder verfijnd. Het toegestane maximum aantal vierkante meters ten behoeve van de verschillende functies is nader gespecificeerd. In de ontwikkelingsvisie is aangegeven dat de wellnessactiviteiten waarschijnlijk worden ondergebracht in een boot die een ligplaats krijgt in de bestaande haven. De betreffende locatie valt buiten de grenzen van dit bestemmingsplan.

#### Conclusie gemeentelijk beleid

Onderhavig plan past binnen de kaders van het gemeentelijk beleid. Jazz City versterkt de positie van Roermond als regio- en koopstad en vergroot de toevloeiing van bezoekers van buiten de stad en omliggende regio. Het plan vormt een aanvulling op de bestaande stedelijke milieus van Roermond. Binnen het plan worden de kwaliteiten van de aanwezige voorzieningen en het water optimaal benut. Door het huidige bedrijventerrein te herontwikkelen in een openbaar gebied wordt de beleving van en relatie met het water versterkt omdat men tot aan de kade kan lopen en binnen het gebied doorkijkjes krijgt naar het water. Voor wat betreft de mobiliteit wordt tevens gebruik gemaakt van de aanwezige wegenstructuur. Tevens wordt binnen het plangebied de parkeerbehoefte ingevuld op basis van de normen uit de parkeernota van de gemeente Roermond.

Voorts zijn, voor wat betreft het beleid ten aanzien van externe veiligheid, archeologie en bodem, de in het beleid vastgestelde stappen doorlopen en waar nodig de relevante onderzoeken uitgevoerd. De conclusies hiervan zijn verwoord in hoofdstuk 4, deelaspecten.

## 4 OMSCHRIJVING DEELASPECTEN

### 4.1 Inleiding

In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de aanwezige functies in en rond het plangebied. In het onderhavige hoofdstuk zijn de conclusies uit de milieueffectrapportage weergegeven en de randvoorwaarden die voortvloeien uit de fysieke omgeving, beschreven. Hierbij is rekening gehouden met de resultaten van het onderzoek. Achtereenvolgens komen het MER, bodem, geluid en trillingen, lucht kwaliteit, geur, milieu en bedrijvigheid, externe veiligheid, water, archeologie, cultuurhistorie, flora en fauna, landschap, verkeer, kabels en leidingen, archeologie, cultuurhistorie aan bod.

Ook zal worden ingegaan op de actuele regionale behoefte per functie en het uitgevoerde onderzoek naar de economische effecten van de uitbreiding van het DOC conform het detailhandel beleid van de gemeente.

### 4.2 Milieu

#### 4.2.1 MER

In het MER, zie bijlage 2, zijn de twee alternatieven van Jazz City, het Jazz City voorkeursalternatief en het Jazz City plus-alternatief, beoordeeld op drie thema's: 'verkeer en vervoer', 'woon- en leefmilieu' en 'natuurlijk milieu'. Binnen deze thema's zijn milieuaspecten en beoordelingscriteria te onderscheiden. Per thema zijn de effecten van de referentiesituatie (de situatie als het plan niet doorgaat) en alternatieven beschreven. Milieueffecten kunnen zowel tijdelijk als permanent optreden. Het accent ligt op de effecten die optreden als het themapark, Roermond Yumble, de winkels en appartementen in gebruik zijn genomen.

Uit de conclusies van het MER blijkt dat het plan positief bijdraagt aan de situatie in en rond het plangebied ten aanzien van het thema verkeer en vervoer. Ook treden er onder andere positieve effecten op ten aanzien van het natuurlijk milieu: waterkwantiteit, hoogwaterveiligheid en landschap/stedebouwkundige kwaliteit. Wanneer het een negatief effect betreft gaat het meestal om een beperkt negatief effect. De meeste negatieve effecten treden op bij het thema woon- en leefmilieu. Als gevolg van het plan voldoet de geluidintensiteit ter hoogte van nieuwe woonbebouwing niet aan de voorkeursgrenswaarde en neemt het groepsrisico toe als gevolg van een toename van het aantal aanwezige mensen in het plangebied. Alleen op het criterium groepsrisico treedt een negatief effect op. Dit geldt voor beide alternatieven.

Uit de vergelijking van de alternatieven blijkt dat het Jazz City Plus-alternatief beter scoort op diverse beoordeelde milieucriteria. Het gaat op één criterium na om criteria waarop het Jazz City Voorkeursalternatief neutraal of licht positief scoort. De verbeteringen die het Plus-alternatief biedt ten opzichte van het Voorkeursalternatief zijn niet noodzakelijk voor een beter uitvoerbaar bestemmingsplan.

Het Jazz City Voorkeursalternatief wordt als geheel gekozen als voorkeursalternatief vanwege financiële uitvoerbaarheid en doelbereik en het ontbreken van grote negatieve (onoverkomelijke) effecten ten opzichte van het Plus-alternatief.

## 4.2.2 Bodem

### Historie

De locatie bevindt zich in een gebied dat in het verleden in het overstromingsgebied van de Maas lag. In dit laag gelegen gebied hebben vanaf de jaren dertig van de vorige eeuw werkzaamheden plaatsgevonden ten behoeve van de aanleg van de Maashaven. Uitkomend materiaal is in de omgeving verspreid. Later is het gebied opgehoogd met klei, ook bevond zich in dit gebied een stortplaats met voornamelijk puin en straat- en huisvuil. Het grootste gedeelte van de stortplaats is gesaneerd ten behoeve van de realisatie van het Designer Outlet Centre. Op de onderzoekslocatie bevindt zich noordelijk en westelijk van de gesaneerde stortplaats een uitloper (Rapportage: Tauw, 1995).

Vanaf de jaren '70 heeft zich op de noordwestzijde van de locatie, langs de haven, een betoncentrale gevestigd (zie rapport Grontmij). Op de noordoostzijde hebben zich in de loop der tijden diverse (op- en overslag) bedrijven gevestigd. Op het zuidwestelijke deel bevond zich een botenshowroom met werk- en wasplaats. Vooronderzoek Jazz city (08-06-2010).

Op het deelterrein Big Triangle zijn sinds 1968 verschillende, met name handels- en enkele constructiebedrijven op de onderzoekslocatie gevestigd. Het gebied was tot voor kort relatief dichtbebouwd en nagenoeg geheel verhard. (Rapport Royal Haskoning V.O. Scheepvaartweg /Schipperwal (Parking Triangle). Deze verharding en bebouwing is in 2012 grotendeels verwijderd.

Op de locatie ten oosten van de Maashaven en ten zuiden van de Schipperswal, bevond zich sinds 1972 een tankstation met weegbrug. Dit tankstation is in 2000 afgebroken en gesaneerd (evaluatierapport Fugro Milieuconsult, 89000091, d.d. 18 juni 2002). Hier is nog een geringe restverontreiniging aanwezig, waarvoor een nazorgverplichting (Wet bodembescherming) geldt.

### Uitgevoerde bodemonderzoeken

Binnen het plangebied zijn een groot aantal bodemonderzoeken uitgevoerd. In het vooronderzoek van Grontmij 2010 en Royal Haskoning 2011 wordt een opsomming gegeven van de uitgevoerde bodemonderzoeken die voor 2010 zijn uitgevoerd. Voor een samenvatting van de resultaten van deze onderzoeken wordt verwezen naar beide rapporten.

In onderstaande tabel, tabel 2, wordt een overzicht gegeven van de recent uitgevoerde onderzoeken. Deze rapporten zijn tevens bijgevoegd als bijlage 7.

### Resultaten recent uitgevoerde bodemonderzoeken

#### **Bodem**

Uit de recent uitgevoerde bodemonderzoeken blijkt dat in de bodem ter plaatse van het stortlichaam zeer lokaal tot de maximaal onderzochte boordiepte van 3,0 m –mv sterk verhoogde gehalten aan metalen worden aangetroffen.

Langs de havens zijn in de bovengrond lokaal sterk verhoogde gehalten aan metalen, minerale olie en/of PAK aangetroffen. De olie/PAK-verontreinigingen gaan vaak gepaard met een bijmenging met asfaltdelen, op basis hiervan zijn deze verontreinigingen als niet mobiel beoordeeld.

Ook worden onder de verhardingen plaatselijk funderingslagen waargenomen, die formeel als bodem beschouwd moeten worden. In deze bodemlagen zijn eveneens sterk verhoogde gehalten aan PAK en of metalen aangetroffen.

Ter plaatse waar in het verleden bodembedreigende activiteiten zijn uitgevoerd (met name opslag van vloeibare brandstoffen), zijn zeer lokaal verhoogde gehalten aan minerale olie aangetroffen. Nabij de afleverpomp van Kalle en Bakker, is zeer lokaal (< 25 m<sup>2</sup>) een overschrijding van de interventiewaarde voor minerale olie gemeten.

Rapportdatum	Rapportnummer	Bureau	Omschrijving
1995 nov	R3430774.HO1/FKI	TAUW	Historisch onderzoek
08-06-2010	294303	Grontmij	Vooronderzoek Jazz-City
31-08-2010	9W1275.01	Royal Haskoning	V.O. bodem en asbest Jazz-City
09-11-2010	MA-100386	Geonius	V.O. asbest (Uitbreiding DOC fase 3)
09-05-2011	4K0369.X1	Royal Haskoning	V.O. Scheepvaartweg /Schipperswal (Parking Triangle)
06-09-2011	195763.rm231.R04 rev. 3	Grontmij	Evaluatie sanering nazorg Sportpark Stadsweide
08-09-2011	195763.rm231.R05, rev 4	Grontmij	Nazorgplan vml Sportpark Stadsweide
18 -06-2013	NK0369-X1-100 R00007/140150/JVN/Nijm	Royal Haskoning	Verkennd onderzoek locaties Scheepvaartweg 21-23 en Schipperswal 16a in de gemeente Roermond
April 2013	BA4427-102-107, IS-MA20130323	Royal HaskoningDHV	Aanvullend bodemonderzoek en verkennend bodemonderzoek na sloop
April 2013	BA4427-101-100, IS- MA20130337	Royal HaskoningDHV	Nader bodemonderzoek Kalle en Bakker
April 2013	BA4427-116-100, EPS20130114	Royal HaskoningDHV	Verkennd en aanvullend bodemonderzoek deelgebied uitbreiding DOC fase 4

**Tabel 2:** overzicht recent uitgevoerde bodemonderzoeken

Ter plaatse van Scheepvaartweg 21-23 en Schipperswal 16 is een indicatief onderzoek uitgevoerd ten behoeve van de transactie, waarbij uitsluitend het onbebouwde terrein is onderzocht. Na sloop van de bebouwing zal de bodem aanvullend worden onderzocht en zal het rapport worden geüpgrade tot een onderzoek dat voldoet aan de eisen van de NEN-5740. Op basis van de huidige informatie wordt geen gebiedsvreemde verontreiniging verwacht. De kwaliteit van de bodem op het onbebouwde terreindeel wordt als representatief beschouwd voor de bodemkwaliteit onder de bebouwing.

#### Het grondwater

In het grondwater zijn plaatselijk matig/sterk verhoogde arseenconcentraties aangetoond. Tevens zijn plaatselijk licht verhoogde gehalten aan arseen, barium, molybdeen, benzeen, xylenen, naftaleen en dichloormethaan aangetroffen.

In het grondwater ter plaatse van de locatie en de omgeving werden in het verleden en worden nog steeds verhoogde gehalten aan zware metalen tot boven de interventiewaarden aangetroffen zonder duidelijk aanwijsbare bron. Voor deze verhogingen kon tot op heden ook geen relatie gelegd worden met de aanwezigheid van ophoog- en/of stortmateriaal. Algemeen wordt aangenomen dat de aangetoonde verhogingen van metalen toe te schrijven zijn aan de aanwezigheid van diffuse verontreinigingen in het gebied, mogelijk ten gevolge van de ligging van de locatie in de voormalige bedding/het voormalige stroomgebied van de rivieren Maas en Roer. Ook natuurlijke voorkomens van arseen, nikkel en zink als gevolg van het voorkomen van oude rivierkleigronden kan een rol spelen.

In het uiterste noordoosten van de locatie is in één peilbuis een matig verhoogde benzeenconcentratie aangetroffen. In het diepere grondwater ter plaatse zijn geen verhoogde concentraties aan vluchtige aromaten aangetroffen. Uit aanvullend onderzoek is gebleken dat de omvang van deze verontreiniging zeer beperkt is (kleiner dan 100 m<sup>3</sup> en geen sanering behoeft).

### **Asbest**

Uit de diverse asbestonderzoeken is gebleken dat bij één proefgat een sterk verhoogd asbestgehalte is aangetroffen in een uiterst puinhoudende funderingslaag ten westen van de voormalige bebouwing Maashaven 7. Verder is er binnen het plangebied geen sprake is van een asbestverontreiniging in de bodem. Plaatselijk kan de aanwezigheid van stukjes asbesthoudend plaatmateriaal in de bodem niet worden uitgesloten.

### Beoordeling

Gelet op het feit dat:

- de – analytisch sterk uiteenlopende - gehalten in een zandige bodemlaag voorkomen met daarin een sterk wisselende hoeveelheid bodemvreemde bijmengingen, zonder dat de hoeveelheden bijmengingen direct te relateren zijn aan de hoogten van de aangetroffen gehalten en;
- op basis van een screening van de voormalige en huidige bedrijfsactiviteiten in relatie tot de onderzoeksresultaten geen duidelijk aanwijsbare potentiële verontreinigingsbronnen aanwezig zijn en;
- dergelijk aangetroffen gehalten niet als ongebruikelijk worden beschouwd in relatie tot het voorkomen zowel in het betreffende gebied als op een bedrijfs-/industrieterrein in z'n algemeenheid;
- en het feit dat de locatie na realisatie of wordt opgehoogd met meer dan 1,5 m grond (leeflaag) of wordt afgedekt met een duurzame, gesloten verhardingslaag (beton/asfalt);

wordt nader onderzoek, in relatie tot het verder inkaderen van de aangetroffen matig en sterk verhoogde gehalten aan zware metalen en PAK, binnen de doelstelling van onderhavig onderzoek niet zinvol geacht.

Daar waar in verband met de aanleg/bouw, werkzaamheden in de sterk verontreinigde bodemlagen worden uitgevoerd, dienen deze werkzaamheden middels een BUS-melding gemeld te worden bij het bevoegd gezag Wbb.

Voor het gehele plangebied wordt ten behoeve van de uitvoering een Plan van aanpak opgesteld waarin wordt aangegeven hoe wordt omgegaan met welke verontreinigingen op het moment dat op een locatie van een verontreiniging, werkzaamheden in de bodem zijn gepland. Daarbij zijn met name werkzaamheden ter plaatse van het stortlichaam en de ernstige verontreinigingen in de funderingslagen relevant. Deze integrale aanpak zal de risico's op negatieve effecten van aanwezige bodemverontreinigingen verlagen. Ook kan zo op adequate wijze aandacht gegeven worden aan nazorg. Bovenstaande aanpak is afgestemd met het bevoegd gezag Wet bodembescherming (provincie Limburg) en met het bevoegd gezag Besluit bodemkwaliteit (gemeente Roermond).

### Bevindingen en conclusie

Aangezien er bodemverontreinigingen aanwezig zijn in het plangebied, komt de kwaliteit van de bodem in het plangebied niet overal overeen met het beoogd gebruik. Los van de verontreinigingssituatie zal het plangebied vrijwel geheel voorzien worden van een duurzame verhardings- en/of ophooglaag waardoor de bodem geschikt wordt gemaakt voor de te realiseren functies. Grondverzet gaat plaatsvinden aan de hand van een met provincie en gemeente afgestemd plan van aanpak en waar nodig wordt een BUS-melding ingediend.

### 4.2.3 Geluid en trillingen

#### Toetsingskader

##### Geluid

Bij dit aspect wordt beschouwd tot welke geluidsbelasting het voornemen leidt op bestaande bebouwing als gevolg van het (toenemende) wegverkeer, de industrie en het scheepvaartverkeer. Ook wordt beoordeeld of de geluidsbelasting op de nieuwe woningbouw als gevolg van het (toenemende) wegverkeer, de industrie en het scheepvaartverkeer niet boven de wettelijke grenswaarden uitkomt. Als studiegebied is gehanteerd het industrieterrein Willem-Alexander, alsmede de nabij de nieuwe woningen en bestaande woningen (aan de N280) gelegen wegen.

Er zijn berekeningen uitgevoerd naar de optredende geluidsniveaus volgens Standaardrekenmethode II (specialistische rekenmethode; met het rekenprogramma Geomilieu). (zie bijlage 5).

De normstelling voor geluid is geregeld in de Wet geluidhinder. Het betreft normen voor industrielawaai, wegverkeers- en spoorweglawaai. Er wordt uitgegaan van voorkeursgrenswaarden, waarvan met ontheffing tot een bepaalde maximale waarde mag worden afgeweken.

##### Wet geluidhinder

Het doel van de Wet geluidhinder is het beschermen van de mens tegen geluidhinder. Binnen de zone van de (spoor)wegen moeten de geluidbelastingen op geluidsgevoelige gebouwen worden berekend en moet worden beoordeeld of deze aan de wettelijke normen voldoen. Er is geen wettelijke zonering langs wegen met een snelheid van 30 km/uur (de zogenaamde verblijfsgebieden) maar wel voor wegen met een snelheid van 50 km/uur.

Voor geluidgevoelige gebouwen binnen de geluidzone rondom een industrieterrein dient eveneens te worden onderzocht of wordt voldaan aan de grenswaarden. Er is sprake van een industrieterrein indien in het bestemmingsplan het vestigen van bedrijven die vallen onder art. 2.1, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht niet expliciet zijn uitgesloten (de zogenaamde 'grote lawaaimakers').

##### Wet Milieubeheer

De bedrijven die zich niet op gezoneerde terreinen bevinden, vallen onder het Activiteitenbesluit. In dit besluit is per bedrijf geregeld wat de eisen zijn.

##### Trillingen

Voor trillingen vanwege bedrijven is het gebruikelijk te toetsen aan SBR-richtlijn B: Hinder voor personen in gebouwen. Aan deze richtlijn wordt in onderhavig onderzoek ook (globaal) getoetst.

In de genoemde SBR Richtlijn Trillingen deel B zijn streefwaarden aangegeven voor de maximale frequentiegewogen effectieve snelheid  $v_{max}$ . In de waarde van  $v_{per}$  is de eventueel beperkte tijdsduur van het trillingssignaal meegewogen.

De streefwaarden zijn afhankelijk van de gebouwfunctie en de omstandigheden waaronder de trillingen voorkomen. De streefwaarden zijn aangegeven door de volgende grootheden:

- A<sub>1</sub> streefwaarde voor de trillingssterkte  $v_{max}$  ( $KB_{max}$ );
- A<sub>2</sub> Hoogste streefwaarde voor de trillingssterkte  $v_{max}$  ( $KB_{max}$ );
- A<sub>3</sub> streefwaarde voor de trillingssterkte  $v_{per}$  ( $KB_{FTr}$ ).



Trillingen in gebouwen kunnen als toelaatbaar worden geacht indien is voldaan aan één van de volgende voorwaarden:

- de waarde van de maximale trillingssterkte  $v_{\max}$  ( $KB_{\max}$ ) dient kleiner te zijn dan  $A_1$ ;
- de waarde van de maximale trillingssterkte  $v_{\max}$  ( $KB_{\max}$ ) dient kleiner te zijn dan  $A_2$ , waarbij de trillingssterkte over de beoordelingsperiode  $v_{\text{per}}$  ( $KB_{\text{Tr}}$ ) kleiner dient te zijn dan  $A_3$ .

#### Beoordeling

##### *Industrielawaai:*

- Er wordt woningbouw gepleegd op een locatie die nu nog deel uitmaakt van het gezoneerde industrieterrein. De gemeente is voornemens de plangebieden Jazz City en Big Triangle aan het industrieterrein te onttrekken. De ligging van de 50 dB(A) contour wordt niet gewijzigd.<sup>2</sup>
- Op een aantal gevels van de nieuwe woningen wordt de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) overschreden. Hiervoor moeten hogere waarden worden verleend. De maximale ontheffingswaarden worden niet overschreden. De hogere waarde procedure (ook voor wegverkeer) wordt gevoerd. Uiterlijk op de datum van vaststelling van het bestemmingsplan wordt het besluit tot vaststellen van de hogere waarde genomen.
- Tussen de woningbouw en bedrijven worden over het algemeen de richtafstanden uit de publicatie Bedrijven en Milieuzonering (betreffende het aspect geluid) gerespecteerd. Aanvullende berekeningen zijn uitgevoerd voor Roermond Yumble en de parkeerplaats Big Triangle, waaruit blijkt dat ter plaatse van de woningbouw wordt voldaan aan de richtwaarden. Naar verwachting geldt dit ook voor de uitbreiding van het DOC. Vanwege de zeer korte afstand tot de nieuwe woningbouw dient in verband met laden en lossen en muziekgeluid bij de verdere uitwerking van het plan, rekening te worden gehouden met de nabijheid van de woningen, en hierop zo nodig de tijdstippen van laden/lossen af te stemmen of afscherming van de laad en los locaties te realiseren.
- Ten behoeve van de melding in het kader van het Activiteitenbesluit voor Roermond Yumble is een nader akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage 18. Uit dit onderzoek blijkt dat het noodzakelijk is om een dove gevel te realiseren. De noordoostgevel van het appartementengebouw recht tegenover de zuidwest gevel van Roermond Yumble wordt doof uitgevoerd. Dat wil zeggen dat de bouwkundige constructie van de noordoostgevel van het appartementengebouw geen te openen delen mag bevatten die direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte. Een geluidsgevoelige ruimte is een ruimte binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon-, of eetkamer wordt gebruikt of voor een zodanig gebruik is bestemd, alsmede een keuken van ten minste 11 m<sup>2</sup> (artikel 1 Wgh).

##### *Wegverkeerslawaai:*

- Vanwege de N280 en de Maashaven/Looskade<sup>3</sup> wordt ter plaatse van de nieuwe woningen de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Voor diverse woningen dienen hogere waarden te worden verleend.

Er is, ter plaatse van de bestaande woningen, geen sprake van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder. De toename van de geluidsbelastingen als gevolg van de planontwikkeling zijn relatief beperkt (maximaal 1 dB) en voldoen naar onze mening aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening.

---

<sup>2</sup> Voor de ligging van de 50dB(A) contour wordt verwezen naar bijlage 2.4. van bijlage 5 (rapport geluid en trillingen).

<sup>3</sup> In het rapport dat is bijgevoegd als bijlage 5 is als uitgangspunt dat de Maashaven een 50 km/uur weg is. De Looskade is een 50 km/uur weg maar is niet van invloed op het plangebied.

*Scheepvaartlawaaai*

- Voor scheepvaartlawaaai gelden (conform de Wet milieubeheer en de Wet geluidhinder) geen normen. Uitgaande van een streefwaarde van 48 dB wordt deze mogelijk (uitgaande van een worst case situatie) overschreden met 2 dB. Omdat binnen de woningen wel wordt voldaan aan de streefwaarde van 33 dB, achten wij de kans op hinder hier beperkt en wordt naar onze mening voldaan aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening.

*Trillingen*

- Vanwege de te realiseren bedrijvigheid (uitbreiding DOC (fase 4), Big Triangle, Roermond Yumble) zijn geen relevante trillingen te verwachten.
- De bestaande bedrijven in de omgeving zullen ter plaatse van de nieuwe woningen voldoen aan de eisen conform SBR-richtlijn B: Hinder voor personen in gebouwen.

Conclusie

Op basis van bovenstaande blijkt dat geluid en trillingen geen belemmeringen vormen voor de realisatie van het plangebied Jazz City mits bovengenoemde maatregelen met betrekking tot geluid worden getroffen.

**4.2.4 Luchtkwaliteit**

Toetsingskader

Bij het aspect luchtkwaliteit gaat het om concentraties (verontreinigende) stoffen in de lucht die gevolgen kunnen hebben voor de volksgezondheid of natuur.

In de Wet milieubeheer titel 5.2; luchtkwaliteitseisen (hierna: Wm) zijn normen (grenswaarden, plandrempels en alarmdrempels) voor concentraties van stoffen in de buitenlucht opgenomen. De Wet geeft normen voor zeven stoffen, te weten zwaveldioxide (SO<sub>2</sub>), stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), stikstofoxiden (NO<sub>x</sub>), zwevende deeltjes (fijn stof, afgekort PM<sub>10</sub>), benzeen (C<sub>6</sub>H<sub>6</sub>), koolstofmonoxide (CO) en lood (Pb). De grenswaarden voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> zijn in 2 opgenomen.

Stof	Grenswaarde	Toetsingsperiode
NO <sub>2</sub> (stikstofdioxide)	40 µg/m <sup>3</sup>	Jaargemiddelde
	200 µg/m <sup>3</sup>	Uurgemiddelden, mag max. 18x per kalenderjaar overschreden worden
PM <sub>10</sub> (Fijn stof)	40 µg/m <sup>3</sup>	Jaargemiddelde
	50 µg/m <sup>3</sup>	24 uurgemiddelden, mag max. 35 maal per kalenderjaar overschreden worden

**Tabel 3:** grenswaarden uit Wm

Verder zijn in de Wm richtwaarden opgenomen voor benzo(a)pyreen, ozon, arseen, cadmium en nikkel.

Beoordeling

De concentraties stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>) zijn in de Nederlandse situatie het meest kritisch ten opzichte van de grenswaarden. De grenswaarden van de overige stoffen worden op een beperkt aantal plaatsen nog overschreden waardoor toetsing alleen in specifieke gevallen relevant is.

Naast een toetsing van de jaargemiddelde toetsingswaarde is er sprake van een toetsing van een termijn gemiddelde waarde die een aantal maal per jaar mag worden overschreden. Voor stikstofdioxide ligt de jaargemiddelde waarde veelal kritischer dan de uurgemiddelde waarde. De grenswaarde voor het

maximum aantal overschrijdingen van de uurgemiddelde grenswaarde van stikstofdioxide wordt in de Nederlandse situatie nauwelijks overschreden. Daarom wordt deze waarde in dit onderzoek niet gepresenteerd en getoetst. Voor fijn stof is de etmaalgemiddelde toetsingswaarde kritischer dan de jaargemiddelde toetsingswaarde.

Op 7 april 2009 heeft Nederland van de Europese Commissie derogatie verkregen. De Commissie heeft Nederland voor PM<sub>10</sub> derogatie verleend tot 11 juni 2011 en voor NO<sub>2</sub> tot 1 januari 2015. Voor PM<sub>10</sub> is de derogatietermijn inmiddels afgelopen en gelden de grenswaarden uit tabel 3. Voor NO<sub>2</sub> geldt de tijdelijke grenswaarde van 60 µg/m<sup>3</sup>. Een uitzondering hierop vormt de agglomeratie Heerlen/Kerkrade. Hiervoor geldt voor NO<sub>2</sub> dat in 2013 aan de normen voldaan moet worden, Roermond maakt geen deel uit van deze agglomeratie. Na de verkregen derogatie is op 1 augustus 2009 het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Vanaf inwerkingtreding van het NSL dient Nederland vanaf 2011 en 2015 aan de grenswaarden voor respectievelijk PM<sub>10</sub> en NO<sub>2</sub> te voldoen.

#### Resultaten

Uit het verkeerskundige onderzoek is informatie verkregen over de huidige en toekomstige intensiteiten op de wegen rond het plangebied. Deze informatie is gebruikt voor het luchtkwaliteitsonderzoek ().

Naast de actuele situatie (2011), is ook de luchtkwaliteit in het jaar van vaststelling van het bestemmingsplan (2013) en 10 jaar hierna (2023) inzichtelijk gemaakt. De berekeningen zijn uitgevoerd met CAR II versie 11.0.

In geen van de zichtjaren worden de grenswaarden voor luchtkwaliteit uit de Wet milieubeheer overschreden. Ook kan geconcludeerd worden dat er in de tussenliggende jaren en in de verdere toekomst geen overschrijdingen van deze grenswaarden verwacht worden. Het plan voldoet hiermee aan de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

#### Conclusie

Uit het bovenstaande blijkt dat luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de geplande ontwikkeling.

### **4.2.5 Geur**

#### Toetsingskader

Als toetsingskader voor gevoelige bestemmingen is er getoetst aan het voorgeschreven toetsingskader zoals die in de bijzondere regeling C5 in de Nederlandse Emissie Richtlijn Lucht (NeR) wordt voorgeschreven. Deze bijzondere regeling is op het moment van onderzoek (29 augustus 2012, zie ook [www.infomil.nl](http://www.infomil.nl)) nog actueel en bruikbaar. In deze bijzondere regeling voor asfaltmenginstallaties gelden de volgende geurimmissiegrenswaarden:

- Voor bestaande situaties mag bij gevoelige bestemmingen zoals woningbouw de geurimmissiegrenswaarde van 2 OUE/m<sup>3</sup> als 98-percentiel en 10 OUE/m<sup>3</sup> als 99,99-percentiel niet worden overschreden;
- Voor nieuwe situaties mag bij gevoelige bestemmingen zoals woningbouw de geurimmissiegrenswaarde van 1 OUE/m<sup>3</sup> als 98-percentiel en 5 OUE/m<sup>3</sup> als 99,99-percentiel niet worden overschreden.

#### Beoordeling en conclusie

De voorgenomen ontwikkelingen zorgen niet voor (extra) geurbelasting in en om het plangebied. De enige relevante bron van geurbelasting met invloed op de nieuwe geurgevoelige functies in het plangebied

(woningen) is de asfaltfabriek ten noorden van het plangebied (Asfaltfabriek Roermond B.V; Schipperswal nr. 19). De grenswaarden voor een 'acceptabel hinderniveau' worden niet overschreden ter hoogte van de geurgevoelige bestemmingen in het plangebied. Bij de dichtstbijzijnde bestaande woningen is een geurcontour van 0,5 OU/gm<sup>3</sup> berekend en bij de geplande woningen is een nog lagere geurcontour van 0,3 to 0,4 OU/gm<sup>3</sup> berekend. Het punt met de hoogste concentratie geur als gevolg van de Asfaltfabriek is gelegen in de wijk Leeuwen, op ongeveer 1200 meter van het plangebied.

Geur vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

#### 4.2.6 Milieuzonering / Bedrijvigheid

##### Toetsingskader

Voor de milieuzonering worden indicatieve afstanden gebruikt op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Deze zoneringsindeling is geen wettelijk kader, maar vormt voor de ruimtelijke indeling van het project een goed uitgangspunt. Bij milieuzonering wordt gesproken over de externe en de interne zonering. De externe zonering heeft betrekking op de relatie van de geplande functie en functies daarbuiten en de interne zonering de verhoudingen tussen de geplande functies in een plangebied.

##### Beoordeling

Het project is te omschrijven als een gemengd gebied in het kader van de brochure. 'Een dergelijk gebied is omschreven als een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels en horeca'. In casu gaat het om wonen boven de winkels in het DOC in de blokken A, B en C en de realisatie van het hotel. Verder grenst het plangebied aan het bedrijventerrein Willem Alexander.

##### Externe zonering

Naast het plangebied van Jazz City is het bedrijventerrein Willem Alexander gelegen aan de noord zijde en aan de zuid zijde een jachthaven.

##### Willem-Alexander

In het bestemmingsplan voor dit bedrijventerrein is geen zonering toegepast. Dit wil zeggen dat in principe alle soorten bedrijvigheid hier zijn toegestaan, ook uit de zwaarste milieucategorieën. Uit de toelichting van het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein blijkt echter dat het uitgangspunt is dat de milieuwetgeving het toetsingskader vormt voor het wel of niet toestaan van verschillende soorten bedrijvigheid. De reden voor het niet opnemen van een zonering is dat het gaat om een bestaand bedrijventerrein waarbij er weinig ruimte is voor het vestigen van nieuwe bedrijven, alleen op de landtong, is volgens het bestemmingsplan Willem Alexander nog ruimte voor nieuw vestiging.

Om toch iets te kunnen zeggen over de aanwezige bedrijvigheid en gewenste afstanden tot de gevoelige functies binnen Jazz City is gekeken naar de aanwezige bedrijven. Uit de lijst van bedrijven, zie tabel 3, blijkt dat in de huidige situatie bedrijven uit categorie vier aanwezig zijn, een van de zwaarste categorieën, waaronder een betoncentrale en asfaltcentrale (nummers 3 en 4). Indien de output van deze bedrijven hoger is dan 100 ton per uur geldt een richt afstand van 300 meter ten opzichte van gevoelige functies in verband met geluid. De geplande woningen (de gevoelige functies) liggen op meer dan 300 meter ten opzichte van het bouwblok ter hoogte van Schipperswal 19 en voldoen aan dit advies.

Aan Schipperswal 8 bevindt zich een vuurwerk verkoopplaats. Dit depot wordt in het nieuwe bestemmingsplan positief bestemd; hier moet dus (vooralsnog) rekening mee worden gehouden. De afstand tot de nieuwe woningen bedraagt ten minste 58 m.

Uit de handreiking geldt een Voor "Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt" een richtafstand geluid van 10 m. De nieuwe woningen vallen hier dus ruimschoots buiten.

Aan Scheepvaartweg 21 bevindt zich een handel voor de opkoop en verkoop van partijgoederen, genaamd Tim Trading. De afstand tot de nieuwe woningen bedraagt ten minste 170 m.

Voor "Overige groothandel (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)" geldt een richtafstand geluid van 30 m. De nieuwe woningen vallen hier dus ruimschoots buiten.

Nr.	Bedrijf	Adres	Status
1	Kalle en Bakker B.V. Belangengemeenschap	Schipperswal 6	Gaat weg
2	Dekker Grintbaggerbedrijf BV (steenbrekerij)	Schipperswal 19	Komt asfaltfabriek
3	Asfalt Centrale Janssen de Jong	Schipperswal 19	Blijft
4	Cemex Nederland Bouwmaterialen BV (betoncentrale)	Schipperswal 19	Blijft
5	North Sea Group B.V.	Schipperswal 29 31	Blijft
6	Jos Menten Metaalrecycling BV	Mijnheerkensweg 5 5a	Blijft
7	De beste Vuurwerk BV	Schipperswal 8	Onderhandeling loopt
8	Taxi Schreurs	Schipperswal 20	Blijft
9	JTS Energietechniek	Schipperswal 20a	Blijft
10	Janssen Containerverhuur bv	Schipperswal 22	Blijft
11	Koopmans Constructie- en scheepsreparatie	Schipperswal 25	Blijft
12	Helenawerf Watersport BV	Schipperswal 28	Blijft
13	Fiësta verhuur	Schipperswal 28a	Blijft
14	Irik bouw	Schipperswal 30a	Blijft
15	Productiehuis Roermond	Schipperswal 36	Blijft
16	CBB	Schipperswal 36	Blijft
17	Jamafa Agricultural Machinery B.V.	Scheepvaartweg 3	Gaat weg
18	Kaarsenfabriek Hoogeland-Kristen B.V.	Scheepvaartweg 17	Gaat weg
19	Tim Trading	Scheepvaartweg 21	Blijft
20	Combo decor VOF	Scheepvaartweg 25	Blijft
21	Hennecken VOF	Scheepvaartweg 27	Blijft
22	EMA Venlo	Mijnheerkensweg 1	Blijft
23	ACC-Hama Caravanschade herstelbedrijf	Mijnheerkensweg 2	Blijft
24	Euromaster	Mijnheerkensweg 3	Blijft
25	Jazz City B.V. (Jachthaven)	Maashaven 7	Blijft
26	Designer Outlet Center Roermond	Stadsweide 2	Blijft
27	Parren Hout	Schipperswal 32	Blijft
28	SDH	Mijnheerkensweg 9	Blijft
29	SIF Group BV	Mijnheerkensweg 33	Blijft
30	Kalle en Bakker Betoncentrale	Mijnheerkensweg (ong)	Blijft
31	Kalle en Bakker Overslag	Mijnheerkensweg (ong)	Blijft
32	Smurfit Kappa Roermond Papier	Mijnheerkensweg 18	Blijft

**Tabel 4:** lijst aanwezige bedrijven (het bedrijf nr. 5 "North Sea Groep" heet inmiddels "Argos Storage BV Terminal Roermond").

#### Jachthaven

Op korte afstand van de nieuwe woningen bevindt zich een jachthaven (nr. 25 in tabel 4. De kortste afstand van de jachthaven tot de woningen bedraagt circa 18 m. De richtafstand voor "Jachthavens met diverse voorzieningen" bedraagt 50 m. In dit geval kan uitgegaan worden van de gebiedstypering "woonwijk in de stad". Hiervoor geldt een richtafstand van 30 m.

Volgens opgave van de gemeente Roermond heeft de betreffende jachthaven echter nauwelijks voorzieningen. De jachthaven heeft alleen aanlegsteigers en het is de bedoeling dat de boten hier alleen aanleggen. Reparatiewerkzaamheden en dergelijke worden hier niet bedrijfsmatig uitgevoerd.

Gelet hierop achten wij het redelijk de indicatieve geluidscontour van de jachthaven met 1 stap te verlagen, tot 10 meter. Hiermee vallen de nieuwe woningen buiten deze contour. Geluidshinder vanwege de jachthaven ter plaatse van de nieuwe woningen valt dan ook niet te verwachten.

#### Inwaartse zonering

Zoals blijkt uit de omschrijving van Jazz City voorziet het plangebied in functiemenging. Woningen worden gerealiseerd boven winkels, horeca en parkeerfaciliteiten en in de nabijheid van Roermond Yumble en

hotel. De handreiking adviseert dat het wenselijk kan zijn om een specifieke staat van bedrijfsactiviteiten op te stellen voor gebieden die voorzien in functiemenging.

In dit bestemmingsplan is niet gekozen voor een dergelijke staat omdat de toe te laten functies in de regels beperkt zijn tot wonen, DOC, horeca, hotel, leisure (Roermond Yumble), parkeren en het bestaande bedrijf voor verkoop en opslag van vuurwerk. Een staat van bedrijvigheid is daardoor overbodig.

#### Conclusie

Gelet op het bovenstaande blijkt dat de afstanden tussen de aangrenzende bedrijven en het plangebied voldoen aan de richtafstanden zoals opgenomen in de handreiking bedrijven en milieuzonering met uitzondering van de Jachthaven. Echter gelet op het feit dat er nauwelijks voorzieningen aanwezig zijn in de jachthaven is er geen tot weinig hinder te verwachten en is het redelijk om een kortere afstand tot woningen te hanteren (10 meter).

Verder blijkt met betrekking tot de interne zonering dat het niet noodzakelijk is om een staat van bedrijfsactiviteiten toe te passen omdat de toe te laten functies zeer beperkt zijn. Uit het akoestisch rapport blijkt dat een woon en leefklimaat kan worden gecreëerd dat voldoet aan de normen.

### **4.3 Externe veiligheid**

#### Toetsingskader

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor de omgeving bij het gebruik, de productie, opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen. In het kader van de externe veiligheid dient, in het geval van een verandering bij de risicobron of in de omgeving daarvan een afweging te worden gemaakt over de externe veiligheid. Gemeenten zijn verplicht om bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Voor het PR is de 10-6 contour de grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Het GR moet worden verantwoord binnen het invloedsgebied van het betreffende risicovolle object. Hierbij wordt getoetst aan een oriëntatiewaarde.

In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) en de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (Circulaire RNVGS) zijn risiconormen opgenomen voor respectievelijk inrichtingen en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De Circulaire RNVGS is vervangen door het Besluit transportroutes externe veiligheid en het daaraan gekoppelde basisnet. In het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen zijn risiconormen opgenomen voor buisleidingen met brandbare stoffen, aardgas of chemicaliën.

Zoals reeds vermeld in paragraaf 3.4. heeft de gemeente Roermond een Beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. Dit vormt tevens het kader voor het verantwoorden van het groepsrisico.

De volledige verantwoording van het groepsrisico en de risicoberekeningen zijn bijgevoegd als bijlage 6.

#### Beoordeling

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich vier risicobronnen welke, vanuit het oogpunt van externe veiligheid, relevant zijn voor de realisatie van het plangebied;

- Vervoer van gevaarlijke stoffen over de Provinciale weg N280.
- Vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn(en) door Roermond.
- Consumenten vuurwerk Sanchari.

De vergunning van het tankstation "Esso Maasbrug" voor de opslag en verkoop van LPG is inmiddels ingetrokken. Het intrekingsbesluit is onherroepelijk. Daarom wordt deze risicobron niet in de beoordeling meegenomen.

Op ongeveer 170 meter van het plangebied bevindt zich de inrichting 'Argos Storage BV Terminal Roermond'. Dit is een inrichting voor de opslag van minerale brandstoffen in tanks. Het invloedsgebied van deze inrichting bedraagt 150 meter, Het gehele plangebied van Jazz City, en daarmee ook Roermond Yumble, bevindt zich hierbuiten. De inrichting 'Argos Storage BV Terminal Roermond' is vanuit het oogpunt van externe veiligheid bezien, derhalve niet relevant. De overige niet relevante risico bronnen zijn behandeld in de verantwoordingsdocument dat is bijgevoegd als bijlage 6.

#### Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico van het transport van gevaarlijke stoffen over de weg en het spoor vormt geen belemmering voor de realisatie van het plangebied. Het vuurwerkbesluit beperkt de realisatie van kwetsbare objecten tot 8 meter van vuurwerkopslag Sanchari indien geen scheidingsconstructie tussen de deuropening van de (buffer)bewaarplaatsen en te realiseren objecten is aangebracht.

#### Groepsrisico

Het groepsrisico neemt voor al bovengenoemde risicobronnen toe doordat het aantal aanwezige personen binnen het plangebied toeneemt. Conform het BEVI en de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen dient het bevoegd gezag de toename van het groepsrisico te verantwoorden.

#### Verantwoording groepsrisico

Het groepsrisico

Uit het berekende groepsrisico van de spoorlijnen (Weert-Roermond, Sittard – Roermond Noord en Roermond Noord – Venlo) en de provinciale weg blijkt dat voor beide risicobronnen de oriëntatiewaarde wordt overschreden, zowel in de huidige als toekomstige situatie. Tevens blijkt dat het groepsrisico toeneemt door het plangebied en door de toename van het vervoer van gevaarlijke stoffen. .

#### Bevolking binnen plangebied

De plannen beschrijven de realisatie van een Hotel (286 personen), appartementen (792 personen) , Gastronomic (140 personen), DOC en Roermond Yumble (6.232 bezoekers op werkdagen en 15.582 in het weekend). Deze aantallen zijn berekend in het kader van de risico berekening externe veiligheid.

#### Treffen van bronmaatregelen

Bij ruimtelijke besluiten ligt het nemen van bronmaatregelen aan de spoorlijn en provinciale weg buiten de bevoegdheid van het bevoegd gezag.

#### De mogelijkheden van bestrijdbaarheid

De bestrijdbaarheid van een incident op de spoorlijnen, op de provinciale weg en bij het LPG tankstation is mogelijk indien de risicobronnen goed bereikbaarheid zijn en wanneer er voldoende opstelplaatsen en bluswatervoorzieningen aanwezig zijn. Voor het LPG tankstation zijn deze aspecten voldoende. Voor de provinciale weg en het spoor behoeven deze aspecten aandacht.

#### Conclusie

Gelet op bovenstaande blijkt dat de risico's in het kader van externe veiligheid aanvaardbaar worden geacht door de gemeente. Daardoor treft de gemeente geen ruimtelijke maatregelen ter verlaging van het groepsrisico.

#### 4.4 Waterhuishouding

Met het doorlopen van de watertoets heeft afstemming tussen het waterbelang en het bestemmingsplan plaatsgevonden (zie bijlage 8). Daaruit komen de navolgende maatregelen naar voren. Na uitvoering hiervan is de ontwikkeling in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

##### Aanwezige riolering

In de huidige situatie is in het plangebied riolering aanwezig van de gemeente Roermond en deels van het bestaande DOC. Door de ontwikkeling van de Jazz City is het noodzakelijk om een gedeelte van deze riolering te verleggen. Middels dynamische rioleringsberekeningen dient te worden aangetoond dat de wijzigingen aan het gemeentelijk stelsel geen negatief effect hebben op het functioneren van het systeem. Daarnaast dient getoetst te worden of het bestaande rioleringssysteem bestand is tegen de extragronddruk die ontstaat bij het ophogen van het plangebied. Indien dit niet het geval is, dienen passende maatregelen te worden genomen, waarbij het bestaande riool op gelijkwaardige wijze bereikbaar blijft. Extra aandachtspunt hierbij vormt de bestaande bergbezinkleiding in de Schipperswal ter hoogte van Roermond Yumble. Bij het aanbrengen van een nieuwe waterkering, middels het ophogen van de Schipperswal, is de bergbezinkleiding niet toegankelijk voor beheer en onderhoud en zal de extra grond niet kunnen verwerken. Bij het realiseren van deze variant dienen passende maatregelen te worden getroffen. In het plangebied bevinden zich geen ruimtelijk relevante leidingen die opgenomen dienen te worden in de verbeelding en planregels van het bestemmingsplan.

##### Afvalwatersysteem

Voor de inzameling van het afvalwater in het plangebied wordt een vuilwatersysteem aangebracht. Dit vuilwatersysteem watert af naar het gemeentelijk rioolstelsel van de gemeente Roermond. In de huidige situatie voert het plangebied zowel het vuilwater als regenwater af naar het gemeentelijk rioolstelsel. Voor de toekomstige situatie zal dit alleen het vuilwater zijn. Het toekomstige aanbod aan vuilwater zal toenemen ten opzichte van de huidige situatie. Doordat geen regenwater meer wordt afgevoerd, levert deze toename van het vuilwater geen hydraulisch probleem op voor het gemeentelijke rioolstelsel.

##### Regenwatersysteem

Op dit moment watert het verharde oppervlak van het plangebied af naar de gemeentelijke riolering. Voor de nieuwe ontwikkelingen staat de gemeente dit niet meer toe. De omvang van het verharde oppervlak in het plangebied bedraagt circa 11 ha. In overleg met Rijkswaterstaat is overeengekomen dat voor de nieuwe situatie het regenwater rechtstreeks (zonder berging) mag worden afgevoerd naar de Maas. Het is wenselijk om hierbij gebruik te maken van de bestaande doorvoeren door de waterkering. Bij het ontwerp van het regenwatersysteem dient middels hydraulische berekeningen getoetst te worden of deze bestaande doorvoeren voldoende capaciteit hebben om ook het regenwater van Jazz City rechtstreeks te kunnen afvoeren naar de Maas. Voorwaarde hierbij is dat de afvoer van het regenwater afkomstig van de huidige DOC en van het gemeentelijk rioolstelsel gewaarborgd blijft, er mag geen negatief effect optreden.

Indien de bestaande doorvoeren onvoldoende capaciteit hebben, dient het water eerst te worden geborgen in het plangebied en vertraagd te worden afgevoerd naar oppervlaktewater, of er dient een extra doorvoer door de waterkering te worden gerealiseerd. De mogelijkheden hiervan dienen afgestemd te worden met het Waterschap.

Het regenwater afkomstig van het verharde oppervlak (11 ha) wordt via een regenwatersysteem afgevoerd naar oppervlaktewater. De hydraulische afvoercapaciteit van dit systeem dient zodanig te zijn dat dit systeem een neerslaggebeurtenis van 1 keer per 2 jaar, bui 08 van de Leidraad Riolering kan verwerken bij een waking van 0,3 m. Tevens dient een doorkijk naar bui 09 te worden gegeven.



De trits 'schoonhouden-scheiden-schoonmaken' waarborgt de kwaliteit van het afstromende regenwater. Voor het schoonhouden van het afstromende regenwater worden bronmaatregelen toegepast. Het regenwater afkomstig van Big Triangle is onvoldoende schoon om rechtstreeks af te voeren naar oppervlaktewater. Het regenwater afkomstig van het parkeerterrein dient afgevoerd te worden via een olieafscheider. De afscheider moet voldoen aan het criterium van 20 mg/l conform de eis van Rijkswaterstaat. Om aan deze eis te kunnen voldoen, dient mogelijk al het regenwater afkomstig van de Big Triangle via de olie-afscheider te worden afgevoerd. Berging van het regenwater is dan benodigd. Deze bergingsvoorziening dient een neerslaggebeurtenis van 19,8 mm in 60 minuten (bui 08 van de Leidraad Riolerings) te kunnen bergen. Big Triangle heeft een verhard oppervlak van 4,76 ha, dit betekent een benodigde berging van 950 m<sup>3</sup>.

#### Waterkering

Het plangebied grenst aan de primaire waterkering Willem Alexanderhaven Roermond van het Waterschap Roer en Overmaas. Deze waterkering voldoet nog niet aan het in de Waterwet opgenomen beschermingsniveau van 1 keer per 250 jaar. Om hieraan te voldoen is de verantwoordelijkheid van het waterschap Roer en Overmaas.

Het is wenselijk dat de hoogwaterbeschermingsmaatregelen die voor het plangebied worden getroffen robuust en toekomstgericht zijn. Uit de beschouwing van het huidige beschermingsniveau van 1 keer per 250 jaar blijkt dat deze norm wellicht voor de toekomst te laag is. Gelet op de klimaatsontwikkelingen is een hogere waterstand van de Maas te verwachten en is voor de toekomst een hoger beschermingsniveau benodigd. Het Waterschap Roer en Overmaas heeft geadviseerd in een robuust en toekomst gericht beschermingsniveau van 22,40 m+ NAP.

Om het plangebied voor dit niveau te beschermen wordt het plangebied naar alle waarschijnlijkheid opgehoogd (verlopend van 21,80 naar 22,40 m+ NAP) met uitzondering van de calamiteitenweg, de locatie van Roermond Yumble en Big Triangle. Het gebied van Roermond Yumble en Big Triangle blijft gehandhaafd op het huidige maaiveldniveau. De Big Triangle wordt beschermd door het plaatsen van een nieuwe waterkering. Deze waterkering zal waarschijnlijk bestaan uit het ophogen van de bestaande Schipperswal. Op deze wijze wordt een nieuw dijklichaam gerealiseerd. De hoogte van de waterkering is gelijk aan het veilige beschermingsniveau van 22,40 m+ NAP. Het bestemmingsplan dient de bestaande waterkering en een aan te passen dan wel nieuwe waterkering mogelijk te maken.

Met het Waterschap Roer en Overmaas is de variant van de opgehoogde Schipperswal besproken en op hoofdlijn uitgewerkt. Deze variant heeft principe-goedkeuring van het Waterschap, maar ook van de gemeente Roermond en andere belanghebbenden, zoals de eigenaar van het Designer Outlet Centre in Roermond.

Met het Waterschap Roer en Overmaas dienen definitieve afspraken te worden gemaakt over de aanleg en bekostiging van de nieuwe waterkering. De verantwoordelijkheid voor het realiseren van de nieuwe veilige beschermingshoogte ligt bij het Waterschap Roer en Overmaas. Tussen de diverse overheden is inmiddels een convenant gesloten, waarin op hoofdlijn is bepaald op welke wijze de nieuwe waterkering dient te worden gerealiseerd en hoe deze bekostigd zal worden. De periode tot 2017 wordt gebruikt om voorkeursvarianten en mogelijke alternatieven concreet uit te werken, zowel inhoudelijk als financieel.

#### Roermond Yumble

Met het plaatsen van een nieuwe waterkering ter hoogte van de Schipperswal komt Roermond Yumble buitendijks te liggen. Roermond Yumble wordt tegen hoogwater beschermd door het gebouw op palen te

zetten. De begane grondvloer van Roermond Yumble wordt aangebracht op een niveau van circa 23 m+ NAP.

De ruimte hieronder (huidige maaiveld niveau) wordt benut als (open) parkeervoorziening. Doordat de parkeervoorzieningen onder Roermond Yumble op het huidige niveau worden aangebracht, betekent dit dat deze niet beschermd zijn tegen het veilige niveau van 22,40 m+ NAP. Deze voorziening kan dus bij hoogwater Maas onder water lopen. Roermond Yumble dient een calamiteitenplan op te stellen, zodat bij een hoogwatersituatie de parkeervoorziening tijdig ontruimd wordt. Daarnaast dient bij het ontwerp van de parkeervoorziening er rekening mee te worden gehouden dat deze onder water kan komen te staan. Bouwmaterialen dienen robuust te zijn en bestand tegen water.

In de keur van het Waterschap Roer en Overmaas is opgenomen dat het verboden is zonder vergunning bouwwerken te plaatsen in de beschermingszone van een waterkering. Roermond Yumble ligt in de beschermingszone van de huidige waterkering. Wetende dat de Schipperswal zal worden opgehoogd, waardoor een nieuwe waterkering op de nieuwe beschermingshoogte zal worden gerealiseerd, heeft het Waterschap goedkeuring gegeven om Roermond Yumble te bouwen binnen 10 meter van de beschermingszone van de bestaande waterkering. In het kader van de Keur dient echter een vergunning te worden verleend om te bouwen binnen de beschermingszone,

#### Calamiteitenweg

Langs de waterlijn (huidige waterkering) wordt op het bestaande maaiveldniveau een weg aangebracht. Deze weg heeft een calamiteitenfunctie en geeft toegang tot circa drie parkeergarages. Doordat de calamiteitenweg en entrees van de parkeergarages onder het veilige niveau van 22,40 m+ NAP liggen bestaat het risico dat deze onder water lopen. Om de garages hiertegen te beschermen dienen de in- en uitritten te worden voorzien van waterdichte deuren. Daarnaast dient bij het ontwerp van de parkeergarages rekening te worden gehouden met deze situatie. De constructie dient zodanig te zijn dat deze de waterdruk bij een hoogwatersituatie kan verwerken. Daarnaast dienen de bouwmaterialen robuust te zijn en bestand tegen water en een calamiteitenplan ten behoeve van de ontruiming van de parkeergarage worden opgesteld.

#### Bodembeschermingsgebied

Het plangebied is gelegen in het bodembeschermingsgebied Roerdalslenk zone III. In dit gebied gelden aanvullende maatregelen om de kwaliteit van het grondwater en de bodem te waarborgen. De Omgevingsverordening Limburg (OvL) is van toepassing. In de Roerdalslenk (zone III) is het verboden bodemenergiesystemen en boorputten te maken of de grond te roeren dieper dan de bovenkant van de Bovenste Brunssemklei (zone III – dieper dan 80 m). Bij de ontwikkeling van het plangebied dient rekening te worden gehouden met deze verbodsbepaling.

#### Conclusie

Uit bovenstaande blijkt dat water geen belemmering vormt voor de ontwikkeling mits de maatregelen met betrekking tot hoogwaterbescherming verder worden uitgewerkt in overleg met het waterschap en rekening wordt gehouden met de overige maatregelen,

## **4.5 Archeologie**

### Toetsingskader

Per 1 september 2007 zijn de wijzigingen in de Monumentenwet 1988 van kracht. Dit betekent dat het Europees Verdrag inzake de Bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) in de

Nederlandse wetgeving is geïmplementeerd. Doel van het Verdrag van Malta is de bescherming van het archeologisch erfgoed als bron van het gemeenschappelijk geheugen en als middel voor geschiedkundige en wetenschappelijke studie. Door opname van het Verdrag van Malta in de Monumentenwet wordt onder andere bepaald dat archeologische belangen tijdig worden betrokken bij het ruimtelijke ordeningsbeleid en dat bij grootschalige werken in de bodem archeologen moeten worden ingeschakeld. In dit bestemmingsplan wordt daarom nader ingegaan op (te verwachten) aanwezige archeologische waarden in het plangebied.

Voor het bepalen van de kans op aantasting of verlies van archeologische waarden wordt gebruik gemaakt van de resultaten uit een Inventariserend vooronderzoek (IVO; bureauonderzoek) dat is uitgevoerd voor het Jazz city-terrein door ArcheoPro (2011 en 2012) en bijgevoegd als bijlage 10.

#### Beoordeling

Ten aanzien van archeologie geldt dat eventueel aanwezige archeologische resten niet of nauwelijks zijn op te sporen door middel van prospectie-onderzoek. Het plangebied is reeds opgehoogd. Voorafgaand aan de geplande nieuwbouw wordt het gebied verder opgehoogd. De kans dat archeologische waarden worden aangetast is erg klein. Archeologisch vervolgonderzoek is dan ook niet nodig. Wel moeten aangetroffen archeologische materialen en/of sporen altijd gemeld worden bij de gemeente Roermond (conform Monumentenwet 1988).

#### Conclusie

Uit bovenstaande blijkt dat archeologie geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

## **4.6 Cultuurhistorie**

#### Toetsingskader

Het plangebied is onderzocht op cultuurhistorische waarden op basis van de door Res Nova in opdracht van de gemeente Roermond vervaardigde cultuurhistorische waardenkaarten. Deze zijn echter nog niet vastgesteld maar zullen naar verwachting aan de basis liggen van op te stellen beleid op dit terrein.

#### Beoordeling en conclusie

In het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen of structuren aanwezig. De ontwikkelingen hebben dan ook geen invloed op dergelijke elementen in het plangebied. Ook is er naar huidig inzicht ook geen invloed te verwachten op waardevolle elementen en structuren in de omgeving van het plangebied (zoals stadsgezicht van Roermond en Rijksmonumenten ten zuidoosten van plangebied) aangezien de locatie die bebouwd wordt reeds bebouwd is in de referentiesituatie."

## **4.7 Flora en fauna**

#### Toetsingskader

Naast de bescherming van natuurgebieden, geldt in Nederland ook een bescherming voor waardevolle (en bedreigde) dier- en plantensoorten in het kader van de Flora- en Faunawet. Hierin zijn (verbods)bepalingen opgenomen ten aanzien van o.a. het verstoren, beschadigen en verwijderen (vernietigen) van beschermde soorten en hun groei- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden kan worden afgeweken van deze bepalingen met een ontheffing of vrijstelling. De beschermde soorten zijn verdeeld in drie categorieën (tabellen) waarvoor verschillende toetsingscriteria gelden bij het kunnen verkrijgen van een ontheffing. Tabel 1 betreft algemeen voorkomende soorten, tabel 3 strikt beschermde soorten en tabel 2 overige beschermde soorten. De ontwikkeling van Jazz City kan gevolgen hebben voor deze beschermde planten- en diersoorten.

Zoals aangegeven is een onderzoek uitgevoerd naar beschermde natuurwaarden (gebieden en flora en fauna) ter plaatse van het plangebied Jazz City Roermond, inclusief de locaties Roermond Yumble en Big Triangle. Dit onderzoek is geactualiseerd in 2012 omdat het plangebied is uitgebreid ten opzichte van de oorspronkelijk onderzoeksopzet. . Deze rapport is bijgevoegd in bijlage 9. Door middel van dit onderzoek is bepaald of er effecten zijn op beschermde soorten in het kader van de Flora- en Faunawet.

Daartoe is een bureau-inventarisatie gedaan naar bestaande verspreidingsgegevens van soorten in en rond het plangebied (o.b.v. verspreidingsatlassen en internetbronnen, zoals Waarneming.nl). Daarnaast zijn veldbezoeken gedaan (in augustus en september 2011 en november 2012) waarin is gekeken naar de aanwezigheid van beschermde planten en (sporen van) beschermde dieren op en rond de projectlocatie. Daarnaast is de potentiële geschiktheid als broedplaats voor vogels en verblijfplaats en foerageergebied voor (met name) vleermuizen beoordeeld.

#### Beoordeling

Het plan zorgt niet voor negatieve effecten op beschermde natuurgebieden. Er zijn geen maatregelen nodig om te voldoen aan (wettelijke) eisen in verband met dergelijke gebieden.

Een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet is niet nodig mits rekening gehouden wordt met de mogelijke aanwezigheid van broedvogels en vleermuizen.

In de Flora- en Faunawet is een zorgplicht opgenomen. Voorafgaand aan de ingreep moeten maatregelen worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd, ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend. In het navolgende wordt meer specifiek ingegaan op maatregelen voor verschillende diersoorten.

#### Vleermuizen

Zoals aangegeven wordt een uitgebreid jaarrondonderzoek niet nodig geacht. Echter, aangezien de aanwezigheid van vleermuizen vanwege de verborgen leefwijze niet helemaal kan worden uitgesloten worden uit oogpunt van het voorzorgsprincipe, de volgende mitigerende maatregelen voorgesteld. Deze zijn opgedeeld in maatregelen voorafgaand en tijdens de sloop en na bouw om eventuele schade te voorkomen.

#### Maatregelen voorafgaand aan sloop

- Creëren van onaantrekkelijke omstandigheden (licht, kou, tocht) om eventueel aanwezige vleermuizen te ontmoedigen om zich te vestigen in de te slopen opstallen. Bijvoorbeeld gaten in buitenmuren maken enkele weken voorafgaand aan sloop en het onaantrekkelijk maken van daklijsten als verblijfplaats door delen te verwijderen (waardoor tocht optreedt);
- Slopen door middel van strippen en voorzichtig verwijderen van onderdelen van het dak voorafgaand aan verdere sloop;

#### Maatregelen tijdens sloop

- De voor vleermuizen meest gunstige periodes om te slopen zijn:
  - eind maart tot en met april, tijdens een warmere periode. De overwinteringsperiode is voorbij en de kraamperiode is nog niet begonnen.
  - half september tot eind oktober, tijdens een warmere periode. De paartijd is voorbij en de overwinteringsperiode is nog niet begonnen. Slopen kan eventueel nog in november, mits de temperatuur 's nachts niet meer dan vijf nachten achtereen onder de 3° Celsius en overdag onder de 8° Celsius komt.

- Indien tijdens de sloop vleermuizen worden aangetroffen, dienen de dieren met rust te worden gelaten en dient het sloopwerk op deze plek tijdelijk stilgelegd te worden, zodat de dieren op eigen kracht een andere verblijfplaats kunnen opzoeken.

Door het nemen van de voorgestelde mitigerende maatregelen treedt geen conflict op met de verbodsbepalingen uit de Flora- en Faunawet.

#### Maatregelen na bouw

Verder verdient de aanbeveling in de nieuw te bouwen opstallen voorzieningen aan te brengen voor vleermuizen vanwege gunstige situering van het plangebied voor het ontwikkelen van leefgebied voor vleermuizen (rand van de stad, grenzend aan open water en natuurgebied).

Ten behoeve van natuurcompensatie worden in overleg met de gemeente lijnvormige structuren aangeplant en vleermuiskasten geplaatst waaronder minimaal één kraamkast.

#### Vogels

Jaarronde bescherming van nesten is niet aan de orde in het plangebied. In de Flora en faunawet worden alle broedende vogels echter beschermd.

Gezien de waarnemingen tijdens het veldbezoek van de witte kwikstaart mag worden aangenomen dat in en aan de rand van het plangebied mogelijk territoria/broedgevallen van type C vogelsoorten voorkomen. Versturende werkzaamheden (t.a.v. nesten) dienen buiten de broedperiode uitgevoerd te worden of broedgevallen dienen voorafgaand aan de sloop uitgesloten te worden. Als richtlijn kan een broedperiode aangehouden worden van 15 maart tot en met 15 augustus.

Wat betreft de zwarte roodstaart (type B vogelsoort) geldt dat de sloop van potentieel als broedlocatie geschikte gebouwen buiten de broedtijd uitgevoerd moet worden of broedgevallen dienen voorafgaand aan de sloop uitgesloten te worden. Als richtlijn kan een broedperiode aangehouden worden van 15 maart tot 15 juli.

De bomen waar twee nesten zijn gevonden van de zwarte kraai (type B vogel) in het zuiden van het plangebied blijven naar verwachting behouden. Aangezien de zwarte kraai een veel voorkomende soort is in de regio komt de instandhouding niet in het geding, mochten deze nestplaatsen alsnog verloren gaan. Een ontheffing is niet noodzakelijk mits de bomen buiten het broedseizoen gekapt worden.

#### Overige soorten

Voor overige beschermde dier- en plantensoorten zijn geen maatregelen nodig.

#### Conclusie

Op basis van het bovenstaande blijkt dat flora en fauna geen belemmeringen vormt voor de realisatie van het plan mits rekening wordt gehouden met bovenstaande mitigerende maatregelen met betrekking tot vleermuizen en dat buiten het broedseizoen, 15 maart tot en met 15 augustus, sloop van gebouwen plaatsvindt. De initiatiefnemers hebben aangegeven de aanbevelingen op te volgen.

## 4.8 Verkeerskundige toets

### Toetsingskader

Het toetsingskader voor verkeer bestaat uit een beoordeling van de aspecten bereikbaarheid, verkeersveiligheid en parkeren.

### Beoordeling

De geplande ontwikkelingen leiden tot een extra verkeersaantrekkende werking van circa 10.000 mvt/etmaal op een werkdag (5.000 aankomsten en 5.000 vertrekken) en circa 17.100 mvt/etmaal op een weekenddag (8.550 aankomsten en 8.550 vertrekken) met een sterke relatie richting N280-Oost / Duitsland.

In de huidige situatie sluit het Designer Outlet Centre (DOC) aan op twee kruispunten met verkeerslichten op de N280. Deze kruispunten hebben nu op verschillende momenten van de dag al capaciteitsproblemen. De gemeente Roermond en de Provincie Limburg hebben besloten om deze situatie te verbeteren, door de N280 op te splitsen in een hoofd- en parallelrijbaan en vervolgens de kruispunten ongelijkvloers te maken. Bij de nieuwe kruispuntontwerpen is rekening gehouden met de ontwikkelingen van Jazz City, zodat de nieuwe kruispunten al het toekomstige verkeer kunnen afwikkelen. De planning is dat de kruispunten eind 2017 gereed zijn, gelijktijdig met de opening van de verschillende functies in Jazz City. De mogelijkheid bestaat dat onderdelen van Jazz City mogelijk eerder openen. Indien dit het geval is dient in overleg met provincie en gemeente besproken te worden hoe dit onderdeel ontsloten wordt. De voorbereidende werkzaamheden voor de planologische regeling en realisatie zijn opgestart. Eind 2013 is opdracht gegeven tot het opstellen van het bestemmingsplan ten behoeve van de reconstructie N280 en voor uitwerking van de plannen tot een definitief schetsontwerp. Op zo kort mogelijke termijn zal het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden voorgelegd. Met de Provincie zijn vergaande afspraken gemaakt ten aanzien van financiering en uitvoering. De start van de werkzaamheden ten behoeve van de reconstructie van de N280 is begin 2016 voorzien.

Met de geplande aanleg van circa 4.300 extra parkeerplaatsen wordt ruimschoots voorzien in de extra parkeerbehoefte van Jazz City die uit circa 2.700 parkeerplaatsen bestaat, uitgaande van dubbelgebruik van parkeergelegenheid. Indien er geen rekening wordt gehouden met dubbelgebruik bedraagt de parkeerbehoefte maximaal circa 2.900 parkeerplaatsen, dus ook in dat geval is er ruim voldoende parkeergelegenheid. In de circa 4.300 parkeerplaatsen zijn ook de 820 vervallen plaatsen ten behoeve van de bouw van fase 4 van het DOC opgenomen.

Aangezien in het gehele gebied verschillende grotere parkeerterreinen of garages gelegen zijn, adviseren wij om het gehele gebied van Jazz City, Cartoon Studios en het huidige DOC op te nemen in een dynamisch parkeerverwijssysteem. Op die manier worden bezoekers direct naar de vrije parkeerplaatsen geleid en wordt onnodig zoekverkeer voorkomen.

Wij adviseren de parkeercirculatie zodanig aan te passen (bijvoorbeeld met behulp van bebording) dat het wegrijdende verkeer vanaf de Big Triangle en Cartoon Studios niet direct voor de in- en uitgangen van het DOC langsrijdt, maar via de Scheepvaartweg en de Schipperswal. Dit verbetert de doorstroming en de verkeersveiligheid ter plaatse van de in- en uitgangen.

In Jazz City is een duidelijk onderscheid gemaakt tussen autoverkeer, fietsverkeer en voetgangers. De meeste parkeerplaatsen liggen (nu en in de toekomst) aan de oostzijde van het DOC. Hier zijn nauwelijks voorzieningen voor fietsers en voetgangers (m.u.v. routes voor voetgangers om veilig vanuit de auto naar de functies te lopen). Op die manier wordt ontmoedigd dat zij zich langer dan noodzakelijk bevinden op en

rondom de drukke parkeerterreinen. De toegang tot het gebied voor langzaam verkeer is gerealiseerd aan de westzijde van het DOC. Hier is de fietsenstalling gelegen en de voetgangerstunnel onder de N280 richting het centrum.

De rest van het plangebied behoort tot een voetgangerszone en hier is alleen tijdens de (rustige) ochtenduren bevoorradingsverkeer toegestaan. Het bevoorradingsverkeer maakt grotendeels gebruik van de wegen die ook bestemd zijn voor het autoverkeer of in de ochtenduren van verschillende bevoorradingsroutes in het plangebied. Ook de hulpdiensten mogen van al deze wegen/routes gebruik maken. Op die manier is het gehele bestemmingsplan voor hen vanuit zowel de oost- als ook de westzijde bereikbaar. Dit alles maakt Jazz City tot een verkeersveilig gebied.

#### Conclusie

Gelet op het bovenstaande blijkt dat verkeer geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan mits rekening wordt gehouden met de adviezen met betrekking tot het parkeerverwijssysteem, verkeerscirculatie en fasering aanleg van het knooppunt N280.

### **4.9 Kabels en leidingen**

Ten behoeve van de realisatie van het plangebied is een zogenaamde Klic-melding gedaan om inzicht te krijgen in de aanwezigheid van kabels en of leidingen die planologisch beschermd moeten worden. Hieruit is gebleken dat een hoogdruk gas leiding aanwezig is in het plangebied dat in beheer is van Esso Nederland BV ten behoeve van de LPG tankstation nabij de Maasbrug. Uit navraag bij Esso blijkt dat er geen druk zit op deze leiding waardoor het niet noodzakelijk is om deze leiding op te nemen in de verbeelding en planregels van het bestemmingsplan.

### **4.10 Actuele regionale behoefte**

#### Toetsingskader

Het toetsingskader voor de actuele regionale behoefte is artikel 3.1.6 lid 2 Bro dat is uitgewerkt in de handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking zoals omschreven in paragraaf 3.1. In deze paragraaf is per functie de actuele regionale ruimte vraag bepaald (trede 1 van de ladder). In casu gaat het om de marktpotentie die er is voor de verschillende functies. Per functie is afzonderlijk de behoefte beoordeeld.

#### **4.10.1 Designer Outlet Centre**

CACI Ltd heeft een model gebruikt dat de grootte van het verzorgingsgebied analyseert, rekening houdend met de aantrekkingskracht van de winkelgebieden, de locatie van concurrerende winkelcentra en het vraagniveau in de markt. Kortom, het rapport voorziet in een confrontatie tussen vraag en aanbod waaruit de behoefte kan worden herleid. De bevindingen zijn verwoord in het rapport dat is opgenomen in bijlage 11.

De CACI studie toont aan dat het marktpotentieel binnen het verzorgingsgebied<sup>4</sup> – na opening van de 4<sup>de</sup> fase – circa 55% hoger ligt dan het huidige potentieel. De groei van het marktpotentieel is vooral het

---

4

Voor elk detailhandelscentrum (winkelstraat, outlet centre of shopping centre) in Europa wordt het verzorgingsgebied bepaald en het marktaandeel aangegeven in de Europese postcodegebieden. Door het marktaandeel toe te passen op de totale consumentenuitgaven in elk postcodegebied, kan een totaal marktpotentieel worden vastgesteld voor elk winkelgebied.

gevolg van de stijgende aantrekkingskracht naar de personen afkomstig uit de buitenste kring rondom het DOC met een reisafstand van 45 minuten tot 1 ½ uur. In deze kring bevinden zich 85% van de inwoners en van het totale besteedbare inkomen. Op dit ogenblik is de “awareness” van het publiek in deze reistijdzone nog steeds relatief beperkt (slechts ongeveer 38% van de mensen heeft enige notie van het bestaan van het DOC) en een uitbreiding zal deze groep er meer toe aanzetten het DOC te bezoeken. Vooral naar het oosten, waar zich de dicht bevolkte en vermogende regio Noord-Rijn Westfalen bevindt, is er heel duidelijk een grote behoefte aan Outlet shopping en is er – gezien het relatief lage niveau van bekendheid – nog een zeer groot potentieel. Uit het rapport blijkt dat zich in deze regio geen concurrerende outletcentra bevinden en dat de behoefte aan outletshopping in deze regio groot is, 50% van de klanten is uit deze regio afkomstig.. Met de opening van fase 4 beoogt het Designer Outlet Centre verder uit te breiden van de bestaande 35.000m<sup>2</sup> naar 50.000m<sup>2</sup> vvo.

Gestage groei aan bezoekers, de explosieve groei van de internationale shoppingtoeristen van buiten de EU, het aanzienlijk aantal “Eerste Bezoekers” – na 11 jaar nog steeds 25% van het totaal – en de gemiddelde reistijd die nu 54 minuten bedraagt, bewijzen dat het potentieel duidelijk aanwezig is.

Op dit ogenblik is Roermond, qua omzet, het belangrijkste centre binnen het McArthurGlen netwerk. Het centre in Roermond bevindt zich in één van de dichtst bevolkte regio's in Europa. Binnen 1 ½ uur reistijd bevinden zich 22,5 miljoen inwoners. Dit is de belangrijkste indicatie van het potentieel dat dit centre te bieden heeft. Door de geplande uitbreiding zal de aantrekkingskracht van het DOC aanzienlijk vergroten doordat een completer aanbod wordt aangeboden.

#### Deelconclusie

Uit bovenstaande blijkt dat er sprake is van marktpotentie en daarmee sprake is van een actuele regionale behoefte aan de uitbreiding van het DOC.

### **4.10.2 Leisure**

De leisure functie wordt concreet ingevuld door de realisatie van Roermond Yumble. In het rapport van Leisure Result (bijlage 12) is de marktpotentie berekend voor Roermond Yumble (toen Cartoon Studios genaamd).

Met behulp van de gegevens over het verzorgingsgebied en de gemiddelde bezoekfrequentie van attractiebezoek, is een inschatting gemaakt van het marktpotentieel van Roermond Yumble. Deze is berekend op 15,8 miljoen bezoeken.

Van dit potentieel vloeit een groot deel weg naar concurrentie in het verzorgingsgebied en de omgeving daarvan. Uit de inventarisatie blijkt dat er veel concurrenten gevestigd zijn in het verzorgingsgebied. Er zijn veel concurrenten van vergelijkbare grootte en ten minste zeven parken trekken meer dan enkele miljoen bezoeken per jaar. Een groot deel van het verzorgingsgebied van de concurrenten valt echter buiten het verzorgingsgebied van Roermond Yumble, de concurrenten leggen dus geen beslag op de gehele marktpotentie in het verzorgingsgebied.

Het verzorgingsgebied voor Roermond Yumble is berekend op basis van gegevens over attractiebezoek. Uit bijlage 11 blijkt dat Nederlanders gemiddeld 75,5 kilometer reizen voor een bezoek aan een attractiepark, Belgen 60 kilometer en Duitsers 83,7 kilometer. Uit de berekeningen van Leisure Result blijkt dat 12,8 miljoen mensen wonen binnen het verzorgingsgebied van Roermond Yumble. Met behulp van de gegevens over het verzorgingsgebied en de gemiddelde bezoekfrequentie van attractiebezoek, is een



inschatting gemaakt van het marktpotentieel van Roermond Yumble. De bezoekfrequentie aan attractie- en pretparken van Nederlanders is 1,21 keer per jaar. Voor Duitsers en Belgen is de bezoekfrequentie onbekend. Daarom is de norm voor Nederland ook gebruikt. Door het aantal inwoners van het verzorgingsgebied vermenigvuldigen met de bezoekfrequentie, bedraagt het marktpotentieel 15,5 miljoen bezoeken.

Behalve dat bewoners van het verzorgingsgebied potentiële bezoekers voor Roermond Yumble vormen, kunnen ook toeristen die in het gebied op vakantie zijn de attractie bezoeken. Het is aannemelijk dat vakantiegangers voor activiteiten tijdens hun vakantie geen grote reisafstanden afleggen. Daarom bekijken we hier het aantal toeristen in de provincie Limburg, op basis van de berekeningen van Leisure Result bedraagt het marktpotentieel van toeristen circa 300.000 bezoeken. Bovenstaande betekent dat de marktpotentie bedraagt 15,8 miljoen bezoeken.

Vervolgens wordt in het rapport een inventariseren gemaakt van de andere attracties binnen het verzorgingsgebied en geanalyseerd.

In het verzorgingsgebied zijn veel concurrenten gevestigd, een deel van het marktpotentieel van Roermond Yumble vloeit weg naar deze concurrenten. Roermond Yumble onderscheidt zich wat betreft attractieaanbod van de concurrenten in Nederland. De nieuwe gethematiseerde hal met indoorattracties in Toverland kan een bedreiging vormen voor Roermond Yumble, 'Verder in Duitsland vormt Moviepark Germany de grootste concurrent omdat dit park ook werkt met 4D attracties en ook thematiseert met bekende cartoons en stripfiguren. Daarnaast is ook de 3D attractie in Phantasialand een concurrent. In België vormen de ontwikkeling van een nieuwe hal met daarin 11 indoorattracties in Plopsaland een mogelijke bedreiging.

De toegangsprijzen van de parken in de omgeving lijken op hetzelfde niveau te liggen als de beoogde toegangsprijs voor Roermond Yumble. De gemiddelde toegangsprijzen worden echter sterk omhoog gehaald door de grote, bekende outdoorattractieparken waar de verblijfsduur lang is en het aanbod zeer uitgebreid. De kleinere indoorattractieparken waarin de verblijfsduur meestal korter is, hebben een lagere gemiddelde toegangsprijs. Er ligt een duidelijke relatie tussen toegangsprijs en verblijfsduur waar Roermond Yumble rekening mee moet houden.

Wanneer het beoogde bezoekaantal van 450.000 wordt afgezet tegen de marktpotentie van 15,8 miljoen, blijkt dat het beoogde bezoekaantal 2,8% van het marktpotentieel in het verzorgingsgebied bedraagt. Rekening houdend met de concurrentie, lijkt dit een haalbaar aandeel in de attractiemarkt in het verzorgingsgebied. Veel combinatie bezoek met het DOC valt niet te verwachten vanwege de verschillende doelgroepen. Wel hebben de functies een versterkend effect op elkaar.

#### Conclusie

Uit het verrichte onderzoek blijkt dat er sprake is van een marktpotentie voor de realisatie van leisure zoals Roermond Yumble. De verwachting is dat het beoogde bezoekersaantal haalbaar is en dat de realisatie van Roermond Yumble een versterkend effect zal hebben op het DOC en in het verlengde daarvan Jazz City.

### **4.10.3 Horeca**

In dit bestemmingsplan wordt aanvullend op het horeca-aanbod in de vierde fase van het Designer Outlet Centre, ruimte gecreëerd voor 2.000 m<sup>2</sup> aan horeca.

Horeca als onderdeel van DOC

In 2012 hebben circa 4,3 miljoen personen het Designer Outlet Centre bezocht. Dit komt overeen met ongeveer 2 miljoen gezinnen met een gemiddelde omvang van 2,2 personen. Het totaal aantal gerealiseerde transacties in de horeca bedroeg 1,7 miljoen, waarvan ongeveer twee derde het nuttigen van een maaltijd betreft. Dit werd gerealiseerd door 10 horecazaken die in totaal ongeveer 2.500 m<sup>2</sup> bvo bestrijken. Uit ervaring weet de initiatiefnemer dat er nu reeds een grote vraag naar horeca bestaat, waar op piekmomenten (120 dagen per jaar) niet aan kan worden voldaan.

Naar de toekomst zijn de volgende ontwikkelingen relevant:

- 1) Een toename van **het aantal bezoekers aan het Designer Outlet Centre met 50%** - van 4,3 miljoen in 2012 richting de 6,3 miljoen mensen in 2020 (rapport CACI; zie bijlage 11). Deze stijging zal voor een groot deel het gevolg zijn van de realisatie van de vierde fase van het DOC. Uit een Koopstromenonderzoek (BRO 2011), blijkt dat ongeveer 42% van de bezoekers aan het DOC Roermond hun weg vinden naar de binnenstad. Bij verder onveranderde omstandigheden wordt er van uit gegaan dat ook de overige horecavoorzieningen in Roermond van deze bezoekersgroei zullen profiteren.
- 2) De uitbreiding van het DOC en de daarmee samenhangende **verlenging van de verblijfsduur**. Naar verwachting (McArthurGlen) neemt de gemiddelde verblijfsduur van een bezoek aan het DOC Roermond toe, van 2u45min in 2013 naar 3u30min in 2020. Een langere verblijfsduur zal er toe leiden dat een groter aantal (ook procentueel) van de outletbezoekers gebruik zal maken van horecavoorzieningen in het gebied aansluitend bij het DOC en de gemeente Roermond zelf. Uit het Koopstromenonderzoek van BRO uit 2011 komt verder naar voren, dat vooral de bezoekers van het DOC hun bezoek aan Roermond combineren met een horecabezoek in het DOC of de binnenstad. Ongeveer 50% van de outletbezoekers doet dit.
- 3) **Een toename van de gemiddelde reistijd**. Deze ontwikkeling heeft zich met iedere verdere groei van het Designer Outlet Centre voorgedaan. Meer specifiek ligt de groeiemarkt voor bezoekers in een straal buiten de 45 minuten autoreistijd. Zeker in combinatie met de toename van de verblijfsduur neemt de kans op een horecabezoek in Roermond toe.
- 4) **De uitbreiding van de openingsuren** – sinds maart 2013 is het DOC 363 dagen per jaar **geopend tot 20u**, waarmee het avondbezoek aan het DOC een reële en substantiële optie is. De verlengde openingstijden creëren voor een deel een nieuwe vraag die door de horeca in de gemeente Roermond en in de nieuwe horecafunctie ingevuld kan worden.

De hiervoor genoemde elementen onderbouwen mede de behoefte om in fase 4 van het Designer Outlet Centre extra horecavoorzieningen mogelijk te maken tot maximaal 2.000 m<sup>2</sup> bvo.

Dat het concept Outlet Centre, naast de verkoop van merkartikelen ook een horecacomponent bevat moge duidelijk zijn. Hoewel dit een essentieel onderdeel is van het concept kan de horeca beschouwd worden als een functie die ondersteunend is aan de hoofdfunctie binnen het concept. De bezoekers van de in het outlet centre zelf gesitueerde horeca hebben het Designer Outlet Centre Roermond (als totaalconcept) als primair bezoekdoel waarmee van een directe, aan de horecafunctie gerelateerde impact op de andere horecavoorzieningen in Roermond en omgeving geen sprake zal zijn. Weliswaar kan de horecafunctie bijdragen aan de toename van de gemiddelde verblijfsduur in het Designer Outlet Centre en hiermee de doorstroming naar de binnenstad in zekere mate beïnvloeden. Ervan uitgaande dat de hierboven beschreven toename van het aantal bezoekers, de toename van de gemiddelde reisafstand en de verlengde openingstijden niet het verhoopte effect sorteren dan zal, in het slechtste geval, het positieve effect dat samenhangt met doorstroming naar de binnenstad hooguit enigszins afnemen. Al met al zal het Designer Outlet Centre dus een positief effect blijven sorteren op de bestaande horecafunctie in de gemeente Roermond.

#### Horeca buiten DOC

Naast horecavoorzieningen als onderdeel van fase 4 van het Designer Outlet Centre, voorziet de ontwikkeling van Jazz City in 2.000 m<sup>2</sup> overige horeca. Deze horeca-Invulling zal zijn basis vinden in het toeristisch-recreatieve profiel van Jazz City en zal vanuit dit profiel eigen doelgroepen gaan aantrekken. Dit kunnen bezoekers zijn aan bijvoorbeeld Roermond Yumble of het hotel, maar ook de vernieuwde jachthaven zal mensen trekken die gebruik willen maken van de horeca in Jazz City. Het feit dat Jazz City als totaal een grote publiekstreckende werking zal hebben, rechtvaardigt de toevoeging van horeca in het gebied. Wel verdient de kwaliteit en de aard van de horeca aandacht. Jazz City vraagt om onderscheidend vermogen en om vernieuwende concepten. Horeca-concepten die complementair zijn aan het bestaande horeca-aanbod in de binnenstad en daardoor een eigen aanzuigende werking zullen hebben. Juist deze combinatie zal de aantrekkingskracht van niet alleen Jazz City, maar ook Roermond als geheel wederom vergroten.

#### Deelconclusie

De aantrekkingskracht van het Designer Outlet Roermond en van Jazz City als totaal rechtvaardigen de toevoeging van horeca in en buiten het Designer Outlet Centre. Hierbij is het zaak oog te houden voor unieke en vernieuwende concepten met een eigen aanzuigende werking en voor horecavoorzieningen die complementair zijn aan het bestaande horeca-aanbod in de binnenstad van Roermond.

### **4.10.4 Hotel**

In het onderzoek Markt Verkenning nieuw Hotel Roermond (bijlage 13) is een analyse gemaakt van het huidige en toekomstige aanbod aan hotels in Roermond en de huidige en toekomstige vraag naar hotels. Hieruit blijkt dat de markt binnen Roermond in balans is. Echter een drietal nieuwe potentiële markten worden gesignaleerd waarin kansen liggen voor het uitbreiden van het aanbod in Roermond.

Het betreft hier:

1. Wellness. Hotelovernachtingen gecombineerd met wellness voorzieningen (sauna, spa enzovoort) vormt een nieuw marktsegment dat nog steeds groeit en bij kan dragen aan de groei van het aantal hotelovernachtingen in Roermond. De bestaande hotels hebben een (zeer) beperkt aanbod aan wellnessvoorzieningen. Alleen het boshotel Vlodrop heeft wellness, maar heeft weer niet de combinatie met shoppen en een stedelijke (historische) omgeving. Er zijn ook geen grote zelfstandige wellnesscentra in de regio. De verwachting is dat de markt voor wellnessvakanties in Nederland zal groeien. Roermond heeft een goede positie om in deze vraag te voorzien. Limburg is een populaire bestemming en daarnaast kan Roermond goed inspelen op de door consumenten gewenste combinatie met funshoppen. Om deze potentiële groep hotelgasten naar Roermond te halen is de ontwikkeling van een wellnesscomplex in de nabijheid van het hotel een voorwaarde. Toch zullen de wellnessbezoekers van zo'n complex naar schatting slechts een tiental kamers kunnen vullen, aangezien de ervaring in andere wellnesscentra leert dat het overgrote deel van de wellnessgasten terugkeert naar huis of een verblijfplaats elders. Zelfs de grote wellnesscentra van ons land met een lange verblijfsduur realiseren, naar verhouding tot het aantal gasten weinig overnachtingen. Dit neemt niet weg dat een wellnessvoorziening interessant is voor het aantrekken van extra gasten naar het hotel, ook omdat het hotel zich hiermee in het Roermondse kan onderscheiden.
2. Cosmetisch-klinische behandelingen. Een nieuw hotel zou zich kunnen richten op doelgroepen van 25- tot 55-jarigen met hogere- en middeninkomens. Er is momenteel in Roermond geen aanbod gericht op het aanbieden van verblijf rondom cosmetisch- klinische ingrepen. Het betreft een markt die

nu al in opkomst is en naar verwachting nog flink zal toenemen<sup>5</sup>. Een nieuw hotelinitiatief kan hierin voorzien. Om deze potentiële groep hotelgasten naar Roermond te halen is de ontwikkeling van een kliniek voor cosmetisch-klinische ingrepen in de nabijheid van het hotel een voorwaarde. Ook hier moet de omvang van dit marktsegment ook weer niet worden overschat, aangezien een groot deel van de patiënten die een cosmetisch-klinische behandeling ondergaan, dezelfde dag naar huis of naar een verblijfplaats elders zullen gaan. Ook hier denken wij aan het vullen van maximaal een tiental kamers.

3. Bezoekers aan het DOC 'van verder'. Een derde en relatief grote nieuwe klantengroep voor een eventueel hotel zal kunnen worden gevonden in de bezoekers 'van verder' aan het DOC. Deze groep valt in twee subgroepen uiteen:
  - *de internationale bezoekers, veelal van buiten de EU* die een bezoek brengen aan Nederland en/of België en Duitsland. Uit maandelijkse tellingen onder de bezoekers van het DOC in 2012 blijkt dat maar liefst 11% van de bezoekers afkomstig is van buiten Nederland, Duitsland en België. Indien het aantal bezoekers aan het DOC groeit tot 6,5 miljoen per jaar en het aandeel bezoekers van buiten deze landen gelijk blijft, is er een potentiële doelgroep van minimaal 715.000 bezoekers die niet dezelfde dag terug kan naar huis. Omdat het inkomend toerisme vanuit landen als China, Brazilië en Rusland de komende jaren blijft groeien, is de verwachting dat een gelijkblijvend aandeel van deze groepen reëel is<sup>6</sup>. De hotels in Roermond slagen er op dit moment echter nog niet in om deze groep te verleiden om in Roermond te blijven overnachten. Wanneer 1 op de 20 bezoekers uit deze groep (of één op de 20 groepen) wordt verleid om één nacht in Roermond te overnachten ontstaat een potentieel van 35.750 overnachtingen, een equivalent van 118 kamers<sup>7</sup>. Daarvoor is het noodzakelijk met een goede prijs-kwaliteitverhouding en misschien thematisering (bijvoorbeeld rondom design), deze groep aan te spreken en de concurrentie aan te gaan met hotels in Keulen, Dusseldorf, Brussel of Amsterdam. Immers de buitenlandse bezoeker kan ook voor of na zijn overnachting in Roermond deze steden bezoeken.
  - Een tweede groep bezoekers 'van verder' vormen de bezoekers die met de eigen auto zijn gekomen, maar daarvoor anderhalf tot twee uur hebben gereden. De verwachting is dat het aandeel bezoekers uit deze groep meer dan evenredig zal toenemen bij toekomstige uitbreiding van het DOC. Het grootste deel van deze groep, vooral gezinnen met kinderen, zal 's avonds weer terug rijden naar huis, maar een beperkt deel kan misschien verleid worden hun bezoek te koppelen aan een overnachting, met meerdere bezoekdoelen in Roermond (restaurant, historische binnenstad, wellness, Roermond Yumble). Deze groep zal, als gevolg van de uitbreiding, volgens een voorzichtige schatting toenemen met 200.000 bezoekers. Indien het hotelinitiatief erin zal slagen ook van deze toename 5% te verleiden tot een overnachting, dan kunnen er nog eens 32 kamers extra worden gevuld, met de groei als gevolg van de uitbreiding. Vooral voor deze groep, geldt dat de overnachting niet te duur mag zijn.

#### Deelconclusie

Uit de analyse van de hotelmarkt blijkt dat de huidige vraag en aanbod redelijk in balans zijn. De marktpotentie ligt bij nieuwe sectoren zoals wellness en cosmetische-klinische ingrepen, waarvoor in Roermond nog geen aanbod is, en bezoekers van buiten de EU. Indien een of meerdere van de

---

<sup>5</sup> [www.plastische-chirurgie.nl](http://www.plastische-chirurgie.nl)

<sup>6</sup> In deze studie is nog geen rekening gehouden met eventuele concurrentie op deze groepen van een plan voor een groot designer outletcentrum in Halfweg, tussen Haarlem, Schiphol en Amsterdam.

<sup>7</sup> Voor een rendabele exploitatie is ervan uitgegaan van een bezetting van 60% een gemiddelde kamerbezetting van 1,4 personen per kamer.

bovengenoemde scenario's zich voordoen kan de behoefte aan een hotel nog verder worden onderbouwd. Op dit moment is besloten om het hotel mogelijk te maken middels een wijzigingsbevoegd.

#### 4.10.5 Woningen

In het rapport "Woningmarktanalyse Jazz City" van Jack Frenken, zie bijlage 14, wordt het huidige en toekomstige aanbod aan appartementen geconfronteerd met de huidige en toekomstige vraag naar appartementen.

Voor wat de kwalitatieve vraag, blijkt uit het onderzoek dat de vraag naar appartementen afkomstig blijft van alleenstaanden in alle leeftijden. Deze conclusie volgt uit de analyse van het regionaal woningmarktonderzoek van Companen uit december 2008 en uit het Woononderzoek Nederland van de Ministerie van Wonen Wijken en Integratie/CBS uit 2009. Uit het woningmarktonderzoek van Companen blijkt dat zowel in de koop- als de huursector in Roermond een tekort bestaat aan 'appartementen met lift'.

Het totaal aantal huishoudens binnen de gemeente Roermond blijft stijgen tot het jaar 2032. Binnen de planperiode is een sterke groei voorzien van huishoudens in de leeftijd 65 plus. Het betreft in deze leeftijdscategorie een toename van ruim 2300 huishoudens.

Uit de analyse blijkt dat er een trek naar de stad zichtbaar is (urbanisatie). De doelgroep, één- en tweepersoonshuishoudens, heeft behoefte aan voorzieningen, bereikbaarheid en dynamiek. Bovendien vinden de meeste verhuizingen binnen de eigen gemeente plaats. De verwachting is dat deze trend zich voortzet.

Wat de aanbodzijde betreft, bedroeg de totale woningvoorraad in appartementen in 2011 26.153 woningen. Uit de analyse blijkt dat in Roermond iets meer woningen in eigendom zijn dan dat er huurwoningen zijn, hetgeen vergelijkbaar is met het landelijke beeld (56% koopwoningen). Verder blijkt uit het onderzoek dat de bezettingsgraad van de appartementencomplexen aantoont dat er geen buitengewone leegstand is ten gevolge van de nieuw gebouwde koop- en huurcomplexen in de binnenstad van Roermond.

Wat de planvoorraad betreft, concludeert het rapport dat er een harde planvoorraad is van circa 700 appartementen binnen de planperiode van Jazz City, waarvan 330 in Jazz City.

Uit de confrontatie tussen vraag en aanbod blijkt dat er binnen de planperiode behoefte is aan circa 850 eenheden.

Het aantal huishoudens in de leeftijd 65 plus is berekend door het aantal voorspelde huishoudens in 2030 (28.500) af te zetten tegen de totale woningvoorraad in 2011 (26.153). Dit betekent dat er netto tot 2030 nog 2347 woningen aan de voorraad dienen te worden toegevoegd (sloop en vervangende nieuwbouw buiten beschouwing gelaten). De toename van het aantal huishoudens is met name het gevolg van een toename van de één- en tweepersoonshuishoudens in de leeftijd van 65 jaar en ouder (van 6.670 in 2012 tot 11.190 in 2040). Circa 37% van deze huishoudens woont in een appartement. In de analyse wordt dit aandeel gebruikt om te bepalen hoeveel appartementen toegevoegd kunnen worden aan de woningvoorraad zodat er voorzien kan worden in de behoefte...

Uit het onderzoek blijkt dat in de toekomst een groter deel van de één- en tweepersoonshuishoudens dan nu uit 65-plussers bestaat. Met name deze groep zoekt een woonlocatie in het stadscentrum, in de buurt van alle mogelijke voorzieningen. Het bovenstaande beeld wordt bevestigd door de fricties op de

woningmarkt. In het rapport is de conclusie getrokken dat er onder andere tekorten in het aanbod gaan ontstaan bij koop- en huurappartementen met lift in de volgende doelgroepen:

- *Een en tweepersoonshuishoudens 55-74 jaar*
- *Starters (vooral koop)*
- *Vestigers: zij die van buiten de stad komen (vooral koop)*
- *Een en tweepersoonshuishoudens tot 35 jaar*

Rekening houdend met het feit dat meer dan tweederde van de verhuisbewegingen binnen Roermond plaatsvindt en zich de komende jaren een groei van de bevolking aftekent, is bovenstaande frictie op de woningmarkt te verklaren.

Uit ervaring van het bedrijf Jack Frenken en uit het woonwensonderzoek van Companen blijkt dat de senioren een grote voorkeur hebben voor huurappartementen. De verhuisgeneigdheid is hierbij hoger dan bij koopappartementen. Deze feiten bij elkaar opgeteld laten zien dat er in de toekomst koop- en huurappartementen in Roermond zullen moeten worden toegevoegd aan de voorraad om aan de vraag te kunnen blijven voldoen.

Tevens speelt de locatie een belangrijke rol in de keuze voor een nieuwe woning. Verschillende doelgroepen stellen andere eisen aan de locatiekenmerken van hun nieuwe woning. Vanwege verschillende redenen sluit de locatie Jazz City als woonomgeving goed aan bij de potentiële doelgroepen van de appartementen. De volgende criteria zijn voor zowel de alleenstaanden jongeren als de ouderen belangrijk bij de keuze van een nieuwe woonomgeving:

- centraal gelegen
- liefst nabij het stadscentrum
- nabij (en uitzicht over) water
- zorg- en winkelvoorzieningen op korte afstand
- parkeren

In de verticale ontwikkeling van het plan moet goed worden gekeken naar de woningkwaliteit waarbij een goede mix tussen koop- en huurappartementen sterk aan te bevelen is. Jack Frenken adviseert dat er dan voornamelijk moet worden uitgegaan van de middel-dure en dure huur aangevuld met koopappartementen met een grootte variërend van 80 tot 130 vierkante meter. Als er aandacht wordt gegeven aan de kwaliteit van afwerking, de buitenruimte, de parkeeroplossing en de entreepartijen is Jack Frenken van mening dat Jazz City zich ontwikkelt tot een van de populaire woonomgevingen van Roermond.

#### Deelconclusie

In het rapport is aangetoond dat er in Roermond binnen de planperiode voor het Bestemmingsplan Jazz City (2013-2023) een behoefte bestaat aan 850 appartementen en een aanbod aanwezig is van 700 appartementen (waarvan 330 in Jazz City zelf).

Op basis hiervan wordt in het onderzoek de conclusie getrokken dat een woningontwikkeling in het plangebied Jazz City als zeer kansrijk moet worden gezien. Met name de uitstekende ligging van het plangebied, de positieve demografische ontwikkeling van Roermond en de aangetoonde forse groei van de doelgroep voor koop- en huurappartementen liggen ten grondslag aan deze conclusie.

#### Conclusie actuele regionale behoefte

Op basis van bovenstaande onderzoeken blijkt dat er een actuele regionale behoefte is aan de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte functies zijnde: uitbreiding van het DOC, horeca, woningen en

leisure. Ook voor wat betreft het hotel zijn er aanknopingspunten voor het ontstaan van behoefte. De behoefte is uitgedrukt als markt potentieel waarbij rekening is gehouden met het bestaande en toekomstige aanbod en de huidige en toekomstige vraag.

## 4.11 Economische effecten

### 4.11.1 DOC

#### Toetsingskader

Het beleidskader voor Detailhandel van de gemeente Roermond vormt het toetsingskader voor het uitvoeren van dit onderzoek zoals verwoord in paragraaf 3.4. Concreet betekent dit dat de gemeente Roermond is bereid om medewerking te verlenen aan het voornemen tot planologische herziening. Wel wordt ten behoeve van besluitvorming over de bestemmingsplanwijziging inzicht in te verwachten economische effecten nodig geacht. Hieruit dient te blijken wat de gevolgen zijn voor de bestaande detailhandel. Belangrijk hierbij is of er wel of geen sprake is van duurzame ontwrichting. Duurzame ontwrichting wordt hierbij beschouwd als een ruimtelijk criterium: het betreft in dit geval een planningseis, die kan worden gerechtvaardigd vanwege dwingende redenen van algemeen belang, te weten bescherming van het stedelijk milieu en de consument. Om deze effecten te beoordelen, is een onderzoek uitgevoerd naar de economische effecten, dit rapport is bijgevoegd als bijlage 15.

#### Beoordeling

De uitbreiding van het DOC met fase 4 zal naar verwachting zorgen voor een toename van het aantal bezoekers in het DOC. Tegelijkertijd zal – indien de ingezette trend zich doorzet - een uitbreiding van het DOC met fase 4 met name zorgen voor een toename van het aantal consumenten van buiten de 30 autominuten rond het DOC, waaronder toeristische bezoekers van buiten de EU. Hierdoor zal het effect op bestaande detailhandel in Roermond (m.n. Roermond Centrum en Retail Park) eerder positief dan negatief zijn. Uit de reeds uitgevoerde onderzoeken blijkt dat veel winkels in Roermond Centrum ook hebben kunnen profiteren van de aanwezigheid van het DOC doordat veel nieuwe door het DOC aangetrokken bezoekers, combinatiebezoekers werden. Een uitbreiding van het DOC met fase 4 zal dankzij dit combinatiebezoek blijven zorgen voor nieuwe bezoekers aan Roermond Centrum. Niet alleen winkels in de binnenstad, maar ook horecagelegenheden en andere publieksfuncties profiteren van de langere verblijfsduur van deze groep consumenten in Roermond. Ook wordt door de uitbreiding van het DOC een behoorlijk aantal extra banen in de Roermondse detailhandelssector verwacht.

Voor lokale koopcentra in de regio buiten Roermond zoals opgenomen in deze rapportage verwachten we de hiervoor genoemde effecten niet. De geïdentificeerde economische effecten zijn niet van dien aard dat er structurele verschuivingen in de detailhandelstructuur van de regio Roermond zijn te verwachten. Hierdoor verwachten we ook geen duurzame ontwrichting op basis van ruimtelijke relevante argumenten (w.o. bereikbaarheid van voorzieningen, leegstand en leefbaarheid). Inwoners van de gemeente Roermond kunnen ook na realisatie van de uitbreiding van het DOC met fase 4 op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun niet-dagelijkse aankopen doen in de branches mode, schoenen en sport.

#### Conclusie

Gelet op het bovenstaande blijkt dat de economische effecten van de uitbreiding van het DOC geen belemmering vormen voor de realisatie van het plan.

## 5 JURIDISCHE PLANOPZET

### 5.1 Planvorm

Het bestemmingsplan is een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het is opgesteld volgens het "Handboek bestemmingsplannen (versie 2.0)" van de gemeente Roermond en bestaat uit een verbeelding met bijbehorende regels, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met de relevante onderzoeksresultaten. Het bestemmingsplan is opgesteld op basis van de RO-Standaarden 2012 en is digitaal uitwisselbaar. Het beleid en de uitkomsten van de onderzoeken, zoals verwoord in deze toelichting op het bestemmingsplan, zijn vertaald in de regels en op de bijbehorende verbeelding. De bestemmingen zijn vastgelegd in de bestemming op de verbeelding en in de bijbehorende regels. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. Om voldoende inzicht te krijgen in de juridische opzet van het plan worden hierna de systematiek en de inhoudelijke bepalingen nader toegelicht.

### 5.2 Verbeelding

Bij de opzet van de verbeelding is de SVBP2012 als uitgangspunt gehanteerd. SVBP2012 staat voor Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen2012. In de SVBP2012 zijn onder andere bestemmingscategorieën vastgelegd en zijn uniforme kleuren en aanduidingen beschreven.

De gronden behorend tot onderhavig bestemmingsplan zijn op de verbeelding begrensd door de plangrens. De bestemmingen op de verbeelding zijn in de planregels aangevuld met bouw- en gebruiksregels. De materiële inhoud van de bestemmingen is opgenomen in de planregels.

Het plangebied kent de volgende (dubbel)bestemmingen:

- 'Bedrijf';
- 'Gemengd';
- 'Verkeer';
- 'Waterstaat';
- 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed';
- 'Waterstaat – Waterbergend rivierbed'.

Voor de leesbaarheid zijn op de verbeelding verder aanduidingen opgenomen, zoals straatnamen, bestaande bebouwing, kadastrale gegevens et cetera.

### 5.3 Planregels

Planregels zijn nodig om het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de bebouwing binnen het plangebied te regelen. De planregels zijn onder te verdelen in:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels.
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels.
- Hoofdstuk 3: Algemene regels.
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.



Hoofdstuk 1 bevat de begripsomschrijvingen (artikel 1) en de bepaling omtrent de wijze van meten (artikel 2).

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels voor alle bestemmingen. Deze artikelen kennen een standaardopbouw. Per planregel zijn de doeleinden en de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. Per onderdeel volgt een nadere omschrijving en onderbouwing. Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels die gelden voor het hele plangebied. Het betreft onder andere de anti-dubbeltelbepaling, algemene aanduidings-, afwijkings- en wijzigingsregels en algemene gebruiksregels. Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregel van het bestemmingsplan.

## 5.4 Wijze van bestemmen

De regels van de bestemmingen zijn als volgt opgebouwd en benoemd:

1. Bestemmingsomschrijving
2. Bouwregels
3. Afwijken van de bouwregels
4. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken geen gebouwen zijnde of werkzaamheden
5. Wijzigingsbevoegdheid

Duidelijk zal worden dat een bestemming niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit verschilt per bestemming. Hierna worden de hoofdstukken 1 t/m 4 nader toegelicht.

### Hoofdstuk 1: Inleidende regels

De inleidende regels zijn van algemene aard en betreffen de 'begrippen en de 'wijze van meten'.

#### Artikel 1: begrippen

Hierin worden de in de planregels voorkomende begrippen omschreven en wordt de interpretatie van de diverse begrippen vastgelegd, zodat duidelijk wordt wat onder de begrippen wordt verstaan.

#### Artikel 2: wijze van meten

Hierin wordt aangegeven hoe de in het plan voorkomende maten dienen te worden bepaald.

Door het geven van begripsomschrijvingen en aanwijzingen voor het meten wordt de interpretatievrijheid verkleind en daardoor de duidelijkheid en rechtszekerheid vergroot.

### Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk omvat de op de afzonderlijke bestemming gerichte bestemmingsregels en omvat de volgende vijf artikelen:

#### Enkelbestemmingen

##### Artikel 3: Bedrijf

De bestemming 'Bedrijf' is gegeven aan het bedrijf waar de opslag en verkoop van consumentenvuurwerk is toegestaan. Binnen deze bestemming zijn tevens groenvoorzieningen en de daarbij behorende parkeervoorzieningen op eigen terrein, verhardingen, waterkerende voorzieningen en andere voorzieningen toegestaan. De regels zijn zoveel mogelijk afgestemd op de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Schipperswal 32 36 en Mijnheerkensweg 5'.

Een gebouw mag enkel worden gebouwd binnen het bouwvlak en de maximale bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde is opgenomen in de planregels. In tegenstelling tot de bestemmingen 'Gemengd' en 'Verkeer', welke hierna worden besproken, is voor die hoogte niet het NAP maatgevend. Als peil dient de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang, indien het gaat om een bouwwerk op een perceel waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst, en in andere gevallen de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied 1' is het mogelijk de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen naar de bestemming 'Verkeer'. Dit is enkel toegestaan indien het gebruik van de gronden en gebouwen ten behoeve van de in de doeleindenomschrijving genoemde functie is beëindigd en niet kan worden hervat.

#### Artikel 4: Gemengd

Deze bestemming is toegekend aan het grootste deel van de gronden binnen het plangebied ten behoeve van de realisatie van Jazz City.

Het Designer Outlet Centre is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – DOC'. In de planregels is bepaald dat de maximale bruto bedrijfsvloeroppervlakte van het DOC maximaal 18.375 m<sup>2</sup> mag bedragen, met dien verstande dat ten minste 2.100 m<sup>2</sup> dient te worden gebruikt voor magazijnen. Andere vormen van detailhandel dan het DOC zijn uitdrukkelijk uitgesloten. Voor het DOC is aangegeven welke branches zijn toegestaan. Ter voorkoming van de realisering van enkele zeer grote winkeleenheden is een regeling opgenomen ten behoeve van een acceptabele variatie aan bedrijfsvloeroppervlakten voor winkeleenheden. Daarnaast dient een minimum aantal van 35 winkeleenheden binnen de planperiode te worden gerealiseerd op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – DOC'. Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat enkele zeer grote winkels van bijvoorbeeld 13.000 m<sup>2</sup> bvo worden gerealiseerd en er qua m<sup>2</sup> geen ruimte meer overblijft voor winkels met een oppervlak van bijvoorbeeld 300 m<sup>2</sup>. Horeca is toegestaan tot en met categorie 1 van de Staat van horeca-activiteiten, zij het dat een hogere categorie is toegestaan daar waar dat met de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2' op de verbeelding is aangeduid. Op deze laatste locatie is maximaal 2.000 m<sup>2</sup> bruto bedrijfsvloeroppervlak aan horeca toegestaan. Dit kunnen andere vormen van horeca zijn dan de binnen het Designer Outlet Centre toegestane horeca

De locatie waar Roermond Yumble gepland is heeft de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – leisure' gekregen. Op die locatie is leisure toegestaan, mits de totale bruto bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 9.000 m<sup>2</sup>. Bepaald is dat op de begane grond uitsluitend parkeervoorzieningen zijn toegestaan. Het is dus niet toegestaan om entertainmentfuncties op de begane grond te situeren. Deze regel is opgenomen omdat ter plaatse van Roermond Yumble sprake is van een waterkerende functie en het gewenste beschermingsniveau ter hoogte van de eerste verdieping is gelegen. Op de begane grond is overstroming van de gronden bij een hoge waterstand van de Maas mogelijk. Dit zal niet het geval zijn ter plaatse van de eerste verdiepingvloer. Op de begane grond zijn uitsluitend parkeervoorzieningen toegestaan.

Woningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – wonen'. Het maximum aantal woningen is ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven, met dien verstande dat het totaal aantal woningen in het plan niet meer mag bedragen dan 330. Verder zijn woningen op de begane grond niet toegestaan. Op de begane grond zijn de overige toegestane functies toegelaten zoals DOC, horeca en hotel. Tenslotte zijn woningen ter plaatse van de aanduiding 'wonen'

slechts toegestaan indien de gevel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dove gevel', voor zover deze gevel direct grenst aan een geluidsgevoelige ruimte, als dove gevel wordt uitgevoerd. In de begripsbepalingen is nader verklaard wat wordt verstaan onder geluidsgevoelige ruimte en dove gevel.

Het DOC en de woningen zijn uitsluitend toegestaan in combinatie met de realisatie van een boulevard ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – boulevard'. In de begripsbepalingen is opgenomen dat onder boulevard wordt verstaan een aantrekkelijk verblijfsgebied voor recreatieve doeleinden waarbij sprake is van een relatie met zowel het stedelijk gebied als het waterfront.

Een calamiteitenweg dient ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – calamiteitenweg' gerealiseerd te worden waarbij de breedte ten minste 8,5 meter dient te bedragen. In de begripsbepalingen is te lezen dat een calamiteitenweg naast ontsluiting voor nood- en hulpdiensten ook voor al het andere verkeer gebruikt mag worden.

Naast de genoemde functies zijn binnen de bestemming 'Gemengd' tevens toegestaan verblijfsgebieden, parkeervoorzieningen en verkeersvoorzieningen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, voorzieningen voor berging, opslag bevoorrading en distributie, kantoorvoorzieningen, speelvoorzieningen, aan huis verbonden beroepen, kleine economie, dienstverlening, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en waterkerende voorzieningen.

Omdat deze gronden mogelijk worden opgehoogd ten behoeve van de waterkerende functie, is de maximale bouwhoogte van gebouwen, gemeten vanaf NAP. Deze hoogtematen zijn weergegeven op de verbeelding. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' geldt in afwijking van de op de verbeelding weergegeven hoogtemaat, dat de maximale bouwhoogte van de aaneengesloten bebouwing ter plaatse van de gevel die is gelegen aan de zijde van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – boulevard', gemeten vanaf NAP, op een tweetal plaatsen met een afwijkende bouwhoogte dient te worden gerealiseerd. Op deze locatie dient de aaneengesloten bebouwing namelijk op een tweetal plaatsen over een lengte van ten minste 15 meter per plaats, een hoogte te hebben van maximaal 41,50 meter. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, eveneens gemeten vanaf NAP, is opgenomen in de planregels.

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied 2' is het mogelijk de bestemming 'Gemengd' te wijzigen ten behoeve van een hotel en aan de betreffende gronden de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – hotel' toe te voegen. Er is een aantal voorwaarden waar aan voldaan moet zijn. Zo dient te worden aangetoond dat sprake is van een actuele regionale behoefte. De maximale bedrijfsvloeroppervlakte is eveneens beperkt. In de planregels is bepaald dat de totale maximale bruto bedrijfsvloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 9.250 m<sup>2</sup>. Het aantal hotelkamers is maximaal 138. Naast hotel zijn ook bij een hotel behorende voorzieningen toegestaan. Daarnaast is een aantal andere voorzieningen in ondergeschikte mate toegestaan, zoals wellnessvoorzieningen en horeca tot en met categorie 2 van de Staat van horeca-activiteiten. Alle genoemde voorzieningen dienen binnen het maximaal toegestane aantal m<sup>2</sup> te worden gerealiseerd. Tenslotte mag de maximale bouwhoogte, gemeten vanaf NAP, niet meer bedragen dan 65,5 meter, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – afwijkende bouwhoogte'. Op die locatie mag de maximale bouwhoogte, gemeten vanaf NAP, 80 meter bedragen.

#### Artikel 5: Verkeer

Deze bestemming is toegekend aan de gronden waar een grote parkeerplaats is gepland (Big Triangle) en voor een deel aan de bestaande Scheepvaartweg. Naast wegen en straten, opstelstroken, busstroken,

voet- en fietspaden zijn verkeers- en parkeerfuncties toegestaan en tevens voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en waterkerende voorzieningen toegestaan.

Met de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – gebouwde parkeergarage' en 'specifieke bouwaanduiding – aantal bouwlagen' is weergegeven welke vorm van een parkeergarage op de betreffende gronden is toegestaan. Voor de gronden die zijn aangeduid met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – gebouwde parkeergarage' geldt dat daar een parkeergarage is toegestaan met een parkeergarage van ten hoogste 1 parkeerdek. Voor de gronden die zijn aangeduid met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – aantal bouwlagen' geldt dat 65% van het betreffende aanduidingsvlak mag worden bebouwd met een parkeergarage van ten hoogste 5 parkeerdekken boven de begane grond. Het bouwen van zowel een parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – gebouwde parkeergarage' als een parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – aantal bouwlagen' is niet toegestaan. Er mag ofwel een parkeergarage van 1 parkeerdek ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – gebouwde parkeergarage', ofwel een parkeergarage van 5 parkeerdekken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – aantal bouwlagen'.

Op de verbeelding is de maximale bouwhoogte van gebouwen aangegeven, gemeten vanaf NAP. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, eveneens gemeten vanaf NAP, is opgenomen in de planregels.

## **Dubbelbestemmingen**

### Artikel 6: Waterstaat

De dubbelbestemming 'Waterstaat' is opgenomen ter bescherming van de huidige waterkering gelegen in het plangebied. Binnen deze dubbelbestemming mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen ten behoeve van de toegestane functies worden opgericht van ten hoogste 26,40 meter, gemeten vanaf NAP. Tevens is het onder bepaalde voorwaarden mogelijk om af te wijken van de bouwregels voor het toestaan van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde die overeenkomstig de enkelbestemming gerealiseerd mogen worden mits vooraf advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de watergang en het belang van de watergang niet onevenredig wordt aangetast.

In verband met de herinrichting van het plangebied zal de ligging van de waterkering mogelijk worden gewijzigd. In verband hiermee is hiervoor in hoofdstuk 3 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op deze wijze heeft een vertaling in de planregels en verbeelding plaatsgehad van de hoogwaterproblematiek in het plangebied.

### Artikel 7: Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed

Deze bestemming is opgenomen om gevolg te geven aan de doorwerkingsplicht van de Beleidslijn grote rivieren en de regels van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Aan een klein deel van het plangebied is deze dubbelbestemming toegekend. Dit deel van het plangebied is van belang in verband met de stroomvoerende functie voor de rivier. Binnen deze dubbelbestemming mag geen bebouwing worden opgericht. Dit verbod is niet van toepassing indien het gaat om bouwwerken die krachtens hoofdstuk 2 van de regels mogen worden opgericht en waarvoor de vereiste vergunning op grond van artikel 6.5 Waterwet is verleend, dan wel de daarvoor vereiste melding op grond van de Waterwet is gedaan of aangetoond is dat een dergelijke vergunning niet noodzakelijk is.

In overige gevallen dan hiervoor genoemd, kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken. De voorwaarden waaronder kan worden afgeweken zijn gebaseerd op artikel 2.4.3 tot en met 2.4.5 Barro. Dit betekent dat een omgevingsvergunning enkel kan worden verleend indien het veilige en doelmatig gebruik van het oppervlaktewaterlichaam gewaarborgd blijft, geen sprake is van een feitelijke belemmering voor de vergroting van de afvoercapaciteit van de rivier, de waterstandverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is, de ecologische toestand van het oppervlaktewaterlichaam niet verslechtert en relevante waterstandseffecten of afname van het bergend vermogen worden gecompenseerd. Daarnaast dient bij de waterbeheerder advies te worden ingewonnen en is expliciet bepaald voor welke activiteiten een omgevingsvergunning mag worden verleend. Tenslotte dienen de gevraagde rivier verruimende maatregelen genomen te worden en de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gezekerd te zijn.

Voor bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden is een omgevingsvergunning benodigd. In deze bestemming is nader bepaald voor welke werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dit speelt. Verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend indien het veilig en doelmatig gebruik van het oppervlaktewaterlichaam (de Maas) gewaarborgd blijft, er geen sprake is van een feitelijke belemmering voor de vergroting van de afvoercapaciteit van de rivier (de Maas), de waterstandverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is en deze verhoging of afname wordt gecompenseerd, en de ecologische toestand van het oppervlaktewaterlichaam (de Maas) niet verslechtert en voor het verlenen van de vergunning advies wordt ingewonnen bij de rivierbeheerder.

#### Artikel 8: Waterstaat – Waterbergend rivierbed

Deze bestemming is eveneens opgenomen om gevolg te geven aan de doorwerkingsplicht van de Beleidslijn grote rivieren en de regels van het Barro. Aan een klein deel van het plangebied is deze dubbelbestemming toegekend. Dit deel van het plangebied is van belang in verband met de waterbergende functie voor de rivier. Binnen deze bestemming mag eveneens geen bebouwing worden opgericht. Dit verbod is niet van toepassing indien het gaat om bouwwerken die krachtens hoofdstuk 2 van de regels mogen worden opgericht en waarvoor de vereiste vergunning op grond van artikel 6.5 Waterwet is verleend, dan wel de daarvoor vereiste melding op grond van de Waterwet is gedaan of aangetoond is dat een dergelijke vergunning niet noodzakelijk is.

Ook hiervan kan in overige gevallen dan hiervoor genoemd, bij omgevingsvergunning worden afgeweken en is nader aangegeven in welke gevallen dit mogelijk is. In tegenstelling tot de bestemming Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed zijn de voorwaarden voor deze bestemming enkel afgeleid van artikel 2.4.3 Barro.

Evenals bij de bestemming Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed is ook in deze bestemming voor bepaalde bouwwerken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden een omgevingsvergunning benodigd.

### **Hoofdstuk 3: Algemene regels**

De algemene regels zijn aanvullingen op de genoemde bestemmingen en hebben betrekking op:

#### Artikel 9: anti-dubbelregel

Deze bepaling is erop gericht om grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog uitvoering kan worden gegeven, niet dubbel te kunnen laten tellen, waardoor er onbedoeld meer woningen gerealiseerd kunnen worden.

Artikel 10 algemene gebruiksregels

Dit artikel bepaalt in welke gevallen in ieder geval strijdig wordt gehandeld met het bestemmingsplan.

Artikel 11: algemene aanduidingsregels

In dit artikel is een aantal gebiedsaanduidingen opgenomen.

*Geluidzone – industrie*

Vanwege het gezoneerde industriegebied Willem-Alexander aan de noordoostzijde van het plangebied, is de gebiedsaanduiding geluidzone – industrie opgenomen. Binnen deze zone zijn geluidsgevoelige objecten uitsluitend toegestaan, mits wordt voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder.

*Geluidzone – weg*

De gebiedsaanduiding geluidzone – weg dient de bescherming van het woon- en leefklimaat en is opgenomen vanwege de geluidsbelasting van de N280. Geluidsgevoelige objecten zijn uitsluitend toegestaan, mits wordt voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder.

*Veiligheidszone - vuurwerk*

De gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – vuurwerk' is opgenomen vanwege de opslag en verkoop van consumenten vuurwerk 'Sanchari' binnen het plangebied. Vanwege het Vuurwerkbesluit dient een zone te worden aangehouden van 8 meter vanaf de buitenkant van de gevels. Het gebouw waar consumentenvuurwerk is toegestaan, heeft een bouwvlak gekregen en rondom dat bouwvlak is een zone opgenomen van 8 meter. Op deze zone ligt de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – vuurwerk' waar het bouwen van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten niet is toegestaan, tenzij deze objecten onderdeel uitmaken van de betreffende risicovolle inrichting.

Artikel 12: algemene afwijkingsregels

Deze bevoegdheid geeft de mogelijkheid om kleine afwijkingen te realiseren. Het gaat hier onder meer om het afwijken van de maatvoering, met inbegrip van percentages, tot ten hoogste 15% en het oprichten nutsvoorzieningen tot 20 m<sup>2</sup>.

Artikel 13: algemene wijzigingsregels

Deze bepaling betreft de mogelijkheid voor burgemeester en wethouders om in voorkomend geval en binnen de in het artikel aangegeven grenzen de grenzen van bestemmingen wijzigen.

De wijziging van de dubbelbestemming 'Waterstaat' wordt hier expliciet genoemd. Via deze wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk de dubbelbestemming te veranderen en te verwijderen. Deze bevoegdheid is opgenomen omdat de huidige waterkering en beschermingszone vanwege de waterkering op verschillende plekken zal wijzigen na realisatie van de ontwikkelingen binnen het plangebied. Via de wijzigingsbevoegdheid kan worden geborgd dat ook na wijziging van de huidige waterkering en beschermingszone, de nieuwe dan wel gewijzigde waterkering planologisch wordt beschermd. Een voorwaarde voor wijziging is wel dat vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij het waterschap Roer en Overmaas.

Artikel 14: overige regels

Dit artikel bevat regels over de werking van wettelijke regelingen, parkeren en nadere eisen met bijbehorende procedureregels.

#### *Wettelijke regelingen*

Daar waar in het bestemmingsplan wordt verwezen naar wettelijke regels, wordt als peilmoment van deze regels aangehouden het moment van de vaststelling van het bestemmingsplan.

#### *Parkeren*

Een vertaling van de Nota Parkeernormen 2013, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 20 augustus 2013, vindt plaats middels een regeling voor parkeren. Via bijlage 2 Parkeernormen, welke onderdeel uitmaakt van de planregels, worden afhankelijk van het type woning of bedrijvigheid de parkeernorm bepaald. Het totaal aantal parkeerplaatsen dat in het bestemmingsplan is toegestaan bedraagt 4335.

#### *Nadere eisen*

De bevoegdheid voor burgemeester en wethouders voor het geven van nadere eisen is opgenomen vanwege het aspect externe veiligheid. Deze eisen kunnen uitsluitend worden gesteld ter beheersing van de blootstelling aan giftige stoffen en uitpandige vluchtroutes.

#### *Algemene procedureregels*

De procedure die gevolgd moet worden bij nadere eisen is nader bepaald in het bestemmingsplan.

### **Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels**

De overgangs- en slotregels zijn aanvulling op de genoemde bestemmingen en hebben betrekking op:

#### Artikel 15: overgangsrecht

In dit artikel liggen vast de standaardbepalingen voor het overgangsrecht bouwwerken en gebruik. Het komt er op neer dat bestaande bouwwerken die afwijken van de planregels worden geëerbiedigd. Voor het bestaande gebruik van gronden en opstallen betekent dit dat afwijkend gebruik mag worden voortgezet. Zowel bij bouwwerken als gebruik geldt als peildatum het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

#### Artikel 16: slotregel

Deze bepaling omvat de officiële citeertitel van de planregels.

### **Bijlagen**

#### Bijlage 1 Staat van horeca-activiteiten

In de Staat van horeca-activiteiten is een onderscheid gemaakt naar de verschillende categorieën horeca die in het plangebied zijn gelegen. De categorie-indeling is gebaseerd op de ruimtelijke invloed die de desbetreffende horeca-activiteit op de omgeving heeft. Categorie 1 betreft winkelondersteunende horeca met een relatief geringe ruimtelijke invloed op de omgeving gelet op onder andere de beperkte openingstijden. Categorie 2 betreffen onder andere restaurants, zaalaccommodaties, bars en cafés niet zijnde winkelondersteunende horeca. Categorie 3 zijn hotels en pensions waar tegen vergoeding nachtverblijf wordt verstrekt. Categorie 4 betreffen de horeca-activiteiten met de grootste ruimtelijke invloed zoals een bar-dancing en discotheek.

#### Bijlage 2 Parkeernormen

De parkeernormen op grond van de Parkeernota Roermond (vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 20 augustus 2013) zijn opgenomen als bijlage bij de regels.

## 6 UITVOERBAARHEID

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal

#### Kostenverhaal

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) rust op de gemeente de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan indien sprake is van in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangewezen bouwplannen. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien indien één van de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen van toepassing is of indien:

- het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd; en
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte en woningbouwcategorieën niet noodzakelijk is.

Het bestemmingsplan voorziet in de realisering van bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro. Voor het gebied van het bestemmingsplan Jazz City heeft de gemeente voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan overeenkomsten als bedoeld in artikel 6.24 van de Wro gesloten. In de met de marktpartijen gesloten overeenkomsten zijn afspraken opgenomen over het verhaal van kosten, een gefaseerde uitvoering van het plan, de te realiseren woningbouwcategorieën en eisen aan het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Hierdoor is het kostenverhaal verzekerd, is het bepalen van een tijdvak of fasering en het stellen van locatie-eisen aan de inrichting van de openbare ruimte, de aanleg van nutsvoorzieningen en regels voor woningbouwcategorieën middels een exploitatieplan niet nodig.

Voor reeds bestaande bebouwing en gronden die geen deel uitmaken van de te realiseren bouwplannen, wordt de bestaande bestemming gehandhaafd. Voor vervangende nieuwbouw op grond van deze bestemmingen zullen er geen verhaalbare kosten in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening aan de orde zijn of deze verhaalbare kosten zullen uitsluitend betrekking hebben op de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op de nutsvoorzieningen. Deze vervangende nieuwbouw valt derhalve onder de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen waarbij de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet geldt.

Voor zover binnen het bestemmingsplan sprake is van een wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, is de besluitvorming over het kostenverhaal op basis van een exploitatieplan wettelijk gekoppeld aan de vaststelling van het wijzigingsplan (artikel 6.12, lid 3, van de Wet ruimtelijke ordening).

Gelet op het vorenstaande kan in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

#### Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 van het Bro dient de economische uitvoerbaarheid van het plan te worden onderzocht in het kader van het bestemmingsplan.



De risico's verbonden aan de realisering van het project liggen bij de ontwikkelende marktpartijen. Hiertoe is tussen gemeente en de marktpartijen een overeenkomst aangegaan. Op grond van deze overeenkomst wordt het gehele project voor rekening en risico van marktpartijen gerealiseerd. Ter beperking van eventuele risico's voor de gemeente is in deze overeenkomst een garantstelling opgenomen.

De economische uitvoerbaarheid is derhalve verzekerd.

## **6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### **6.2.1 Inspraakprocedure**

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen voor inspraak vanaf 14 augustus tot 24 september 2013. Tijdens de ter inzage legging van het voorontwerp bestemmingplan zijn acht inspraakreacties ontvangen. Een samenvatting van de binnengekomen inspraakreacties en beantwoording daarvan door het college van Burgemeester en wethouders is bijgevoegd als bijlage 17 bij dit ontwerpbestemmingsplan. De ontvangen reacties hebben niet geleid tot het doorvoeren van aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

### **6.2.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro**

In artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat het bestuursorgaan dat is belast met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De gemeente neemt de ingediende reacties mee in haar besluitvorming over het plan. Van het ministerie van Defensie, Rijkswaterstaat, de Provincie Limburg en het Waterschap Roer en Overmaas zijn reacties ontvangen. Een samenvatting van deze reacties inclusief de beantwoording daarvan door het college van Burgemeester en Wethouders is bijgevoegd als bijlage 17. . De reacties hebben aanleiding gegeven om op een aantal plaatsen aanpassingen door te voeren in het ontwerpbestemmingsplan.

### **6.2.3 Zienswijzenprocedure**

Op grond artikel 3.8 van de Wro bestaat voor een ieder de mogelijkheid om bij de gemeenteraad zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan in te dienen. De gemeente neemt de ingediende reacties mee in haar besluitvorming over het plan.

Zeven zienswijzen zijn ingediend. Een samenvatting van deze reacties inclusief de beantwoording daarvan door de gemeenteraad is bijgevoegd als bijlage 19. De zienswijzen hebben aanleiding gegeven om op een aantal plaatsen aanpassingen door te voeren in het vastgestelde bestemmingsplan.

## 7 COLOFON

---

Opdrachtgever	: Jazz City Leisure B.V., Jazz City B.V., MGE RB Roermond Phase 4 B.V.
Project	: Bestemmingsplan Jazz City
Dossier	: BA4427-101-100
Omvang rapport	: 72 pagina's
Auteur	: ir. R. Teeuwen, E.C. Philips-Jackson MSc
Bijdrage	: ing. S. Balla, mr. Y. Muggen
Interne controle	: mr. A. Zebel-Vaudo 
Projectleider	: mr. A. Zebel-Vaudo
Projectmanager	: drs. S. Grevink 
Datum	: 8 januari 2014
Naam/Paraaf	:

---

**HaskoningDHV Nederland B.V.**

*Infrastructure*

*Horsterweg 18/A*

*6199 AC Maastricht Airport*

*Postbus 302*

*6199 ZN Maastricht Airport*

*T (088) 348 78 48*

*F (088) 348 78 99*

*E [info@rhdhv.com](mailto:info@rhdhv.com)*

*W [www.royalhaskoningdhv.com](http://www.royalhaskoningdhv.com)*

**BIJLAGE 1      Ontwikkelingsvisie Jazz City/City Meadow, juni 2012**

**BIJLAGE 2      MER Bestemmingsplan Jazz City, Royal HaskoningDHV, juni  
2013, kenmerk: IS-MA20130432**



**BIJLAGE 3      Verkeerskundige toets, Jazz City en Cartoon Studios, Royal  
HaskoningDHV, januari 2014, Kenmerk: IS-MA20140012**

**BIJLAGE 4      Onderzoek luchtkwaliteit, Jazz City en Cartoon Studios, Royal  
HaskoningDHV, maart 2013, kenmerk: IS-MA20130321**



**BIJLAGE 5      Onderzoek Geluid en trillingen, Jazz City en Cartoon Studios,  
Royal HaskoningDHV, maart 2013, EPS20130159**

**BIJLAGE 6      Rapporten Externe Veiligheid, Jazz City en Cartoon Studios**

- a.    Risicoberekeningen Externe Veiligheid Jazz City en  
Cartoon Studios, april 2013, kenmerk: IS-MA20130309**
  
- b.    Verantwoording Groepsrisico Jazz City en Cartoon  
Studios, februari 2013, kenmerk: ESP20130071**

**BIJLAGE 7      Rapporten Bodem (diverse onderzoeken)**

**BIJLAGE 8      Watertoets, Jazz City en Cartoon Studios, Royal HaskoningDHV,  
april 2013, kenmerk: WT-UW20130085**

**BIJLAGE 9      Rapporten archeologie, Archepro mei 2011 en november 2012,  
rapportnummer: 11048.**

**BIJLAGE 10      Rapport Onderzoek behoefte DOC, CACI, februari 2013**

**BIJLAGE 11      Rapport Onderzoek behoefte Leisure, Leisure Result, april 2011**

**BIJLAGE 12      Rapport Markt Verkenning Hotel Roermond, Royal  
HaskoningDHV, april 2013, kenmerk: EPS20130135**



**BIJLAGE 13      Woningmarkt analyse Jazz City, Jack Frenken, april 2013**

**BIJLAGE 14      Rapport 'Economische effecten uitbreiding DOC', Royal  
HaskoningDHV, april 2013, kenmerk: IS-MA20130310.**

**BIJLAGE 15 Ecologische Quick Scan, Meervelt, september 2011 en actualisatie november 2012, projectnummer: 11-095, update 12-118.**

**BIJLAGE 16    Jazz City, Roermond Toetsingsadvies van het  
milieueffectenrapport 20 september 2013 / rapportnummer 2829–  
42 en memo beantwoording vragen M.E.R commissie, Royal  
Haskoning DHV, september 2013, kenmerk: IA-MA20130631**

**BIJLAGE 17    Verslag inspraak, vooroverleg en MER advies  
voorontwerpbestemmingsplan Jazz City, Gemeente Roermond,  
d.d. oktober 2013**



**BIJLAGE 18**    **Akoestisch onderzoek ten behoeve van melding  
Activiteitenbesluit Cartoon Studio's te Roermond, Cauberg-  
Huygen, augustus 2013, kenmerk: 20130861-0022.1.0**

## **BIJLAGE 19    Nota van zienswijzen en wijzigingen**